

Индивидуальный предприниматель Чугунова Лидия Геннадьевна

413950, Саратовская обл., Ивантеевский р-н., с. Ивантеевка, ул. Садовая, д.57
ОГРНИП 316645100108037

Отчет № 2017-12

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 1 374,8 кв. м, расположенного по адресу: 105064, Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36, принадлежащего на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Административный сервис»

Заказчик:

Конкурсный управляющий ООО
«Административный сервис» А.Э. Камынин

Оценочная компания:

ИП Чугунова Лидия Геннадьевна

Дата оценки:

14.08.2017 г.

Дата составления Отчета:

14.08.2017 г.

Саратов - 2017

Индивидуальный предприниматель Чугунова Лидия Геннадьевна

413950, Саратовская обл., Ивантеевский р-н., с. Ивантеевка, ул. Садовая, д.57
ОГРНИП 316645100108037

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Договором № 2017-12 от «09» августа 2017 г. Оценщик Индивидуальный предприниматель Чугунова Лидия Геннадьевна произвела оценку нежилого помещения, общей площадью 1 374,8 кв. м, расположенного по адресу: 105064, Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36, принадлежащего на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Административный сервис» (далее – Объект оценки)¹.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № 2017-12 от «09» августа 2017 г., с учетом сделанных допущений, Оценщиком Индивидуальным предпринимателем Чугуновой Лидией Геннадьевной был сделан следующий вывод:

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 14.08.2017 г. составляет (округленно):

239 356 000 (Двести тридцать девять миллионов триста пятьдесят шесть тысяч) рублей,

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 14.08.2017 г. составляет без учета НДС:

202 844 068 (Двести два миллиона восемьсот сорок четыре тысячи шестьдесят восемь) рублей.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (ООО «РОО») и Стандарты СРО НП "МПО".

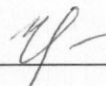
Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

С уважением,

Индивидуальный предприниматель

Чугунова Лидия Геннадьевна



Л.Г.Чугунова

¹ Подробное описание оцениваемых объектов недвижимости представлено в соответствующей главе настоящего отчета об оценке

Содержание

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	2
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1 Задание на оценку.....	5
1.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности	5
1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.5 Сведения о независимости Оценщиков и юридического лица, с которым Оценщики заключил трудовой договор	8
1.6 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	8
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	09
2.1 Основание для проведения оценки объекта оценки	09
2.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	09
2.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ..	09
2.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки	09
2.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	09
2.6 Перечень терминов и условных обозначений	10
2.7 Последовательность определения стоимости объекта	11
2.8 Объём проведенных исследований для получения результата оценки	12
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
3.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
3.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	14
3.2.2 Описание объекта оценки	15
3.3 Информация о текущем использовании объектов оценки	16
3.4 Фотографии объекта оценки	16
3.5 Анализ местоположения Объекта оценки	18
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	23
4.1.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации, I квартал 2017 года	23
4.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	24
4.2.1 Классификация коммерческой недвижимости	24
4.2.2 Анализ рынка офисной недвижимости Москвы, I квартал 2017 год	26
4.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	31
4.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	32
4.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	35
4.5.1 Оценка ликвидности	35
4.5.2 Выводы	36
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	39
6.1 Обоснование использования подходов оценки	39
6.2 Определение рыночной стоимости права собственности на нежилое помещение сравнительным подходом	40
6.2.1 Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода	53
6.3 Определение рыночной стоимости права собственности на нежилое помещение доходным подходом	53
6.3.1 Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки, полученной в рамках доходного подхода	71
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	72
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	74
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	75
10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	77
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	78
11.1 Документы, предоставленные Заказчиком	78
11.2 Информация об объектах-аналогах	92
11.3 Документы Оценщика	95

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки:	Нежилое помещение общей площадью 1374,8 кв. м, расположенное по адресу: 105064, Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36, принадлежащее на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Административный сервис»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Подробное описание характеристик объектов оценки приведено в Гл. 3, документы, содержащие характеристики объектов оценки приведены в Приложении к отчету об оценке
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью «Административный сервис»
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права:	Ипотека, весь объект
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (пределы применения полученного результата):	Результат, полученный в процессе оценки, будет использован для установления в суде начальной продажной цены. Оценщики могут гарантировать достоверность оценки исключительно для указанного предполагаемого использования результатов оценки. Использование данных результатов для иных целей Оценщиками не предполагается и не рекомендуется
Вид определяемой стоимости (база оценки):	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости):	«14» августа 2017 года
Дата осмотра:	Осмотр объекта оценки не проводился. Фотографии были предоставлены Заказчиком
Срок проведения оценки:	
начало работ:	09.08.2017 г.
окончание работ:	14.08.2017 г.
Допущения и ограничения, на В соответствии с п. 1.3 «Принятые при проведении оценки которых должна основываться оценка: объекта оценки допущения» настоящего Отчета об оценке	

Источник информации: составлено и рассчитано Индивидуальный предприниматель Чугунова Лидия Геннадьевна

1.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №297;

² Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.05.2017 № 99/2017/16629201

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Министерства экономического и торговли развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 №611.

Оценщик является членом Саморегулируемой организации оценщиков - Некоммерческое партнерство «Международная палата оценщиков» (НП «МПО»). Следовательно, данный отчет выполнен в соответствии со стандартами и правилами данной СРО.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Подтверждение качества оценки, являющиеся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных частей Отчета или вне контекста и / или в отрыве от целей оценки и предполагаемого использования ее результатов будет некорректным и может привести к нежелательным искажениям. Во избежание таких искажений любые ссылки третьих лиц на материалы Отчета, цитирование или перевод текста Отчета на другие языки без предварительного письменного разрешения Оценщиков не допускаются.
2. Отчет по оценке отражает профессиональное мнение Оценщика относительно той цены, по которой могла бы совершиться сделка, соответствующая цели оценки, а также принятым допущениям и ограничениям, но никакое мнение, очевидно, не может являться гарантией проведения реальной сделки именно по этой цене.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, предполагаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой

даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

9. При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались, значительно более точные числовые данные.
10. В соответствии с техническим заданием на оценку вид определяемой стоимости – рыночная, а предполагаемое использование результатов оценки - для установления в суде начальной продажной цены. Таким образом, принимая во внимание все вышесказанное, в настоящем отчете об оценке Объект оценки рассматривался как свободный от обременений.
11. Осмотр объекта оценки не проводился по согласованию с Заказчиком. Фотографии были предоставлены Заказчиком.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

1.4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 2. Данные о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование:	Акционерный коммерческий банк «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество)
Сокращенное наименование:	АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО)
Юридический адрес:	115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 45
Почтовый адрес:	115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 45
ИНН/КПП:	7717002773/770501001
ОГРН:	1027739543182 дата гос. регистрации 13.11.2002 г.
Председатель правления:	Пушкин Андрей Владимирович

Источник информации: данные Заказчика

Таблица 3. Сведения об Оценщике

Оценщик:	Чугунова Лидия Геннадьевна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	диплом о профессиональной переподготовке № 642403767554 от 30 апреля 2016г. выдан: ЧУ ООДПО «Международная академия экспертизы и оценки»
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	член НП «Международная палата оценщиков» реестровый № 00514
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	полис страхования гражданской ответственности оценщика в Саратовском филиале ОАО ВСК серия №16560В4000107-0001 от 22 августа 2016г г. страховая сумма – 300 000р., срок действия с 22 августа 2016 г. до 21 августа 2017г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	Более с 2016 г.
Местонахождение Оценщика:	410041, г. Саратов, ул. 1-я Прокатная, д.19, кв. 161
Почтовый адрес Оценщика:	410041, г. Саратов, ул. 1-я Прокатная, д.19, кв. 161
Адрес электронной почты Оценщика:	shatohinal@mail.ru
Номер контактного телефона:	+7 (927) 157 13 39

Таблица 4. Реквизиты юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭкспертКапитал»
Сокращенное наименование:	ООО «ЭкспертКапитал»
Юридический адрес:	105082, г. Москва, площадь Спартаковская, д. 14, стр. 3
Фактический адрес:	115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 45
ИНН/КПП:	7701987998/770101001
ОГРН:	1137746097642 дата гос. регистрации 08 февраля 2013 г.
Банковские реквизиты:	р/с 40702 810 4 0000 0007 857 в ТKB БАНК ПАО г. Москва БИК 044525388, к/с 30101 810 8 0000 0000 388 в ГУ Банка России по ЦФО
Ген. директор:	Семьянинов Андрей Григорьевич
Телефон, факс:	8 (495) 775-57-56
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности компании:	Страховой полис по страхованию ответственности № 433-744-053343/16 от «23» августа 2016 г., выданный на срок с «08» сентября 2016 г. по «07» сентября 2017 г., размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

Источник информации: составлено ИП Чугунова Лидия Геннадьевна

1.5 Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 5. Сведения о независимости Оценщиков и юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	<ul style="list-style-type: none"> • настоящим индивидуальным предприниматель Чугунова Лидия Геннадьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». • Индивидуальный предприниматель Чугунова Лидия Геннадьевна подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. • Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

Источник информации: составлено ИП Чугунова Лидия Геннадьевна

1.6 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1 Основание для проведения оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 2017-12 на проведение оценки от «09» августа 2017 г. (далее - Договор), заключенный между ООО «ЭкспертКапитал» и АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО).

2.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 6. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объект оценки:	Нежилое помещение общей площадью 1 374,8 кв. м, расположенное по адресу: 105064, Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36, принадлежащее на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Административный сервис»
Оцениваемые права:	Право собственности
Правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью «Административный сервис»
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.05.2017 № 99/2017/16629201

Источник информации: составлено ООО «ЭкспертКапитал»

2.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице ниже.

Таблица 7. Согласование результатов оценки

Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	243 096 260 руб.
Доходный подход	235 616 576 руб.

Источник информации: расчеты и округления выполнены Оценщиком в программе Microsoft Excel

2.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 2017-12 от «09» августа 2017 г., с учетом сделанных допущений, Оценщиком ИП Чугуновой Лидией Геннадьевной сделан вывод о том, что:

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 29.05.2017 г. составляет (округленно):

239 356 000 (Двести тридцать девять миллионов триста пятьдесят шесть тысяч) рублей,

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 29.05.2017 г. составляет без учета НДС:

202 844 068 (Двести два миллиона восемьсот сорок четыре тысячи шестьдесят восемь) рублей.

2.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в

³ Информация о собственнике объекта оценки приведена в главе 3.5

настоящем отчете, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2. Полученные в результате исследований Оценщиков выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

3. Значение рыночной стоимости указывается как итог согласования результатов применения подходов к оценке, суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться эта стоимость, не приводится.

2.6 Перечень терминов и условных обозначений

В настоящем Отчете применены следующие термины с соответствующими определениями:

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (Источник: п. 8 ФСО №1 от 20.05.2015 г.).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (Источник: п. 9 ФСО №1, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Источник: п. 6 ФСО №1, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Источник: п. 10 ФСО №1, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).

Отчет об оценке – документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (Источник: п. 3 ФСО №3, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).

Оценщик (субъект оценочной деятельности) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» (Источник: ст. 4 ФЗ 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Источник: п. 7 ФСО №1, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).

Подход доходный – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Источник: п. 15 ФСО №1, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).

Подход затратный – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (Источник: п. 18 ФСО №1, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).

Подход сравнительный – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (Источник: п. 12 ФСО №1, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (Источник: ст. 3 ФЗ 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).

2.7 Последовательность определения стоимости объекта

Основные этапы при выполнении настоящего исследования:

1) Постановка задания на оценку

На данном этапе осуществляется идентификация Объекта оценки. Определение целей и задач предстоящей оценки, оцениваемых прав, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

2) Описание и анализ объекта оценки

Определение местоположения, состава и технического состояния объекта оценки. Количественные и качественные характеристики.

3) Анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

4) Анализ вариантов наиболее эффективного использования объекта оценки

5) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки

Оценка стоимости недвижимости осуществляется путем использования традиционных подходов оценки недвижимости: затратного, сравнительного и доходного.

Каждый из указанных подходов к оценке имеет свою специфику и определенные области применения (с учетом цели оценки, имеющейся информации или нормативных ограничений). При оценке стоимости соблюдаются основные общеэкономические принципы, основанные на представлении владельцев имущества:

Принцип полезности: Объект обладает стоимостью только тогда, когда он полезен потенциальному владельцу, т.е. способен удовлетворять его ожидаемые потребности в определенном месте и в течение определенного времени.

Принцип замещения: Разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью.

Принцип ожидания: Покупатель вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получение потока доходов в будущем.

6) Расчеты в рамках выбранных подходов оценки

7) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

8) Составление Отчета по оценке и предоставление его Заказчику

Современные законодательные требования подразумевают оформление расчетов, проводимых в результате определения справедливой, рыночной и любой другой стоимости в виде отчета по оценке. Настоящий Отчет оформлен в соответствии с законодательством РФ и составлен в 3-х экземплярах, два из которых будут предоставлены Заказчику, а один останется в архиве Оценщика.

2.8 Объём проведенных исследований для получения результата оценки

Для получения итогового результата оценки, Оценщиком были проведены исследования в необходимом и достаточном объеме в соответствии с целями и задачами оценки.

Начальным этапом исследований было ознакомление с оцениваемым объектом и его подробное изучение. Для определения фактических данных о характеристиках оцениваемого объекта Оценщик использовал предоставленную Заказчиком документацию и результаты визуального осмотра объекта оценки.

В процессе инспекции объекта оценки, Оценщик исследовал отрицательные и положительные характеристики местоположения (экологическое и экономическое состояние района расположения объекта, характер окружающего типа землепользования, транспортная доступность, наличие и состояние инженерных сетей, объём коммунального обслуживания и др.). Для получения представления о реальных размерах, характеристиках форм и состояния земельного участка, о составе и типах улучшений и их фактического состояния Оценщик произвел личный осмотр оцениваемого объекта и провел переговоры с лицами, ответственными за содержание и эксплуатацию объекта.

На этапе анализа социально-экономической ситуации в регионе Оценщик выявил основные макроэкономические показатели, которыми характеризуется развитие экономики в регионе, и которые могут оказывать влияние на состояние рынка недвижимости. К числу таких показателей относятся: экономические показатели (объём промышленного производства, товарооборот, перевозки (отправление) грузов и т.д.) и социальные показатели (номинальная среднемесячная заработная плата, индекс потребительских цен на товары и услуги, общая численность и процент безработных и т.д.).

На этапе определения и анализа рынка недвижимости Оценщик:

- изучил состав (объём и структуру), состояние фонда недвижимости города (по видам, подвидам, типам), структуру строящегося фонда, темпы строительства, характеристики отдельных сегментов рынка недвижимости, законодательную и нормативную базу, относящуюся к оцениваемым типам недвижимости;
- провел анализ объема и структуры спроса/предложения, анализ ценовой ситуации на первичном и вторичном рынке недвижимости;
- выявил интервалы и средние цены для различных сегментов рынка недвижимости;
- исследовал влияние местоположения, параметров качества и размеров на цену объектов недвижимости.

Анализ был проведен на основе собственной базы данных, изучения аналитических обзоров по заданной отраслевой тематике, опубликованной в специализированных газетах, журналах, всемирной сети Internet и прочих средствах массовой информации. Источники используемой информации в полном объёме приведены в главе «Список использованных источников».

В результате проведенного анализа было получено представление о фактическом состоянии недвижимости, выявлена стратегия основных участников рынка, определен сегмент, на котором главным образом работают основные участники, сегмент, на котором будет позиционирован объект оценки, выявлена существующая ценовая ситуация, а также сделан прогноз конъюнктуры и состояния рынка.

На основе ранее собранной информации Оценщиком были проанализированы все основные критерии наиболее эффективного использования в отношении объекта оценки (законодательная разрешенность, физическая осуществимость, финансовая осуществимость, максимальная эффективность), в результате анализа и расчетов был сделан вывод о НЭИ оцениваемого объекта.

В рамках проведения работ по определению стоимости объекта оценки Оценщиком были проведены необходимые дополнительные исследования:

- поиск и анализ правовой (правовой режим), количественной, качественной, технической и рыночной информации (цен продажи/предложения, ставок арендной платы), касающейся объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- анализ рынка недвижимости применительно к объекту оценки исходя из принципа НЭИ – основные тенденции развития, ценовая ситуация;
- анализ доходности и рисков, присущих сегменту рынка, к которому относится объект оценки.

Содержание всех проведенных исследований и их результаты (выводы) приведены ниже в соответствующих разделах отчета.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Перечень документов, используемых Оценщиков и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком представлены копии следующих документов:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.05.2017 № 99/2017/16629201;
2. Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 29.01.2008 г.;
3. Экспликация от 22.03.2010 г.;
4. поэтажный план от 22.03.2010 г.

3.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

3.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки Имущественные права на объект оценки

В настоящем отчете оценивается право собственности на недвижимое имущество. Правообладателем оцениваемого имущества является Общество с ограниченной ответственностью «Административный сервис».

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

В подтверждение прав собственности на оцениваемое имущество Заказчиком был представлен пакет правоустанавливающих документов. Право собственности установлено на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.05.2017 № 99/2017/16629201.

Таблица 8. Данные собственника объекта оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Административный сервис»
Сокращенное наименование:	ООО «Административный сервис»
Юридический адрес:	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36
ИНН/КПП:	7709352566/770901001
ОГРН:	1027739198410 дата гос. регистрации 16.09.2002 г.
Состояние:	Находится в стадии ликвидации
Ликвидатор:	Тарасова Юлия Борисовна

Источник информации: открытые данные Федеральной налоговой службы, Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств <https://egrul.nalog.ru/>

Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на

экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В соответствии с техническим заданием на оценку вид определяемой стоимости – рыночная, а предполагаемое использование результатов оценки – для установления в суде начальной продажной цены. Таким образом, принимая во внимание все вышесказанное, в настоящем отчете об оценке Объект оценки рассматривался как свободный от обременений.

3.2.2 Описание объекта оценки

Объект оценки представляет собой следующее имущество:

- Нежилое помещение, общей площадью 1374,8 кв. м, расположенное по адресу: 105064, Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36, принадлежащее на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Административный сервис».

Описание оцениваемого объекта представлено в следующих таблицах.

Таблица 9. Общая характеристика здания, в котором расположено оцениваемое имущество

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование:	Нежилое здание
Адрес:	105064, Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36
Административный округ:	Центральный
Район:	Басманный
Количество этажей в здании (без учета подземных этажей):	5-8
Количество подземных этажей:	1
Материал стен:	Кирпичные
Материал перекрытий:	Нет данных
Внешняя отделка:	Дом светлых тонов, окраска
Год постройки:	1930
Год проведения капитального ремонта:	Нет данных
Удаленность от метро:	м. Чкаловская, в 5-ти минутах ходьбы
Состояние внешней отделки:	Хорошее
Развитость социальной инфраструктуры:	Отличная
Расположение здания, в котором расположено оцениваемое помещение относительно улицы:	Расположено на красной линии
Наличие и тип парковки:	Стихийная

Источник информации: Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 29.01.2008 г., фотографии, предоставленные Заказчиком

Таблица 10. Описание Объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес:	105064, Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36
Этаж расположения:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 5, Антресоль № 5
Номер на поэтажном плане:	Подвал, помещение № I, комн.1,2; Этаж 1, помещение № III, комн. 1-21, помещение IV, комн. 1-15, 18-22, 22а; комн. А; Этаж 2, комн. А; Этаж 5, помещение № V, комн. 1-16, 16а, 16б, 17-24; комн. В, Г;

Показатель	Описание или характеристика показателя
	Антресоль 5, помещение № I, комн. 1-5; комн. а
Наличие отдельного входа:	Нет
Общая площадь, кв. м.:	1374,8
Вид права на помещение:	Право собственности
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью «Административный сервис»
Внутренняя отделка помещений:	Простая внутренняя отделка
Назначение помещений:	Нежилое: учрежденческие
Коммуникации:	Все центральные
Дополнительная информация:	Отсутствует
Экономическое устаревание:	Не выявлено

Источник информации: Экспликация от 22.03.2010 г., поэтажный план от 22.03.2010 г., фотографии, предоставленные Заказчиком

Изучив документы и фотоматериалы, предоставленные Заказчиком, можно определить, что помещение может быть отнесено к *офисным помещениям*. Объект оценки в настоящее время не требует проведения ремонтных работ, на дату оценки объект оценки находится в рабочем состоянии, имеет простую внутреннюю отделку, помещения используются как *офисные*.

Объект оценки расположен в городе Москва на улице Земляной Вал, в доме 36, на 1-ой линии домов. В 5-ти минутах ходьбы от станции метро «Чкаловская», в подвале, на этажах 1, 2, 5 и антресоли нежилого дома, что в свою очередь повышает привлекательность помещений с точки зрения использования в качестве *офисного помещения*.

3.3 Информация о текущем использовании объектов оценки

Текущее использование объекта оценки:

- Нежилое помещение, общей площадью 1374,8 кв. м, расположенное по адресу: 105064, Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36, принадлежащее на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Административный сервис» - *офисное помещение*.

3.4 Фотографии объекта оценки



Фото 1 – Внешний вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 2 – Адресный ориентир

5 Источник информации: Экспликация от 22.03.2010 г.

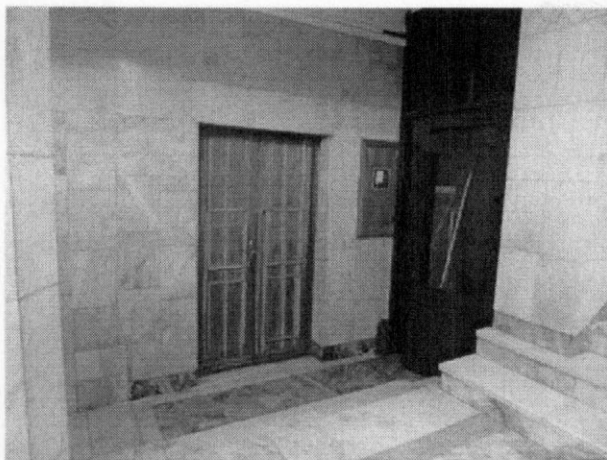


Фото 3 - Вход в помещения 1 этажа

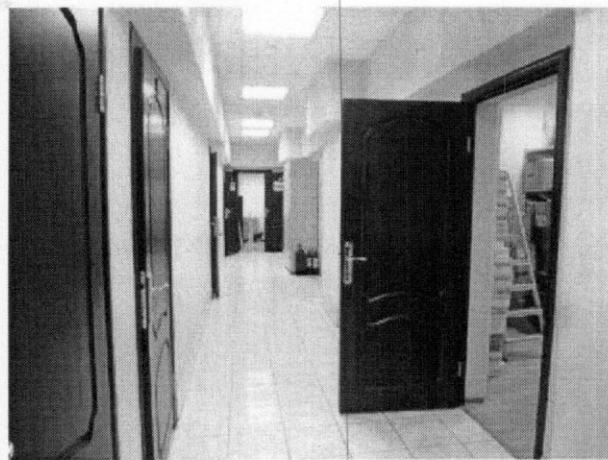


Фото 4 - Внутренняя отделка помещений 1 этажа

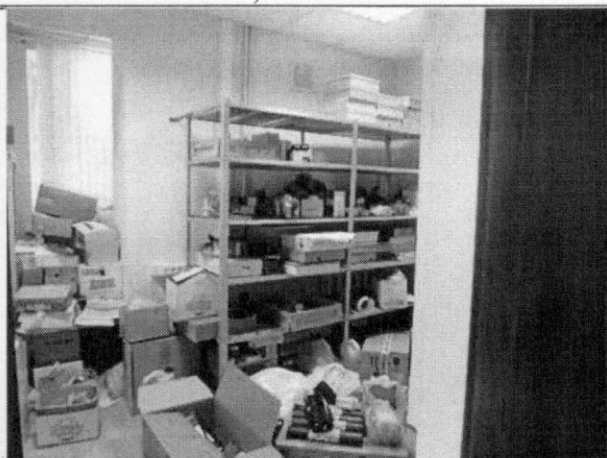


Фото 5 - Внутренняя отделка помещений 1 этажа

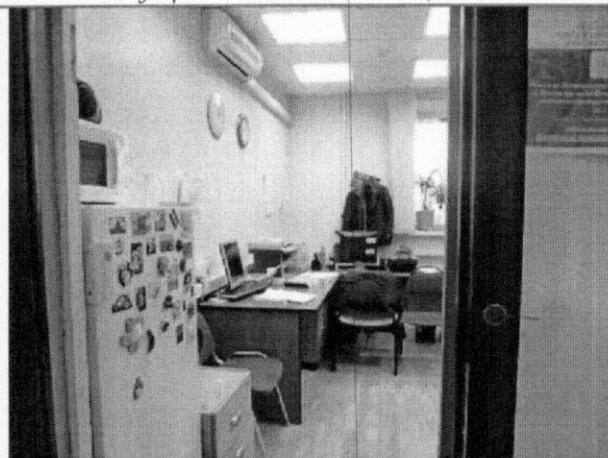


Фото 6 - Внутренняя отделка помещений 1 этажа



Фото 7 - Лифт



Фото 8 - Вход в помещения 5 этажа

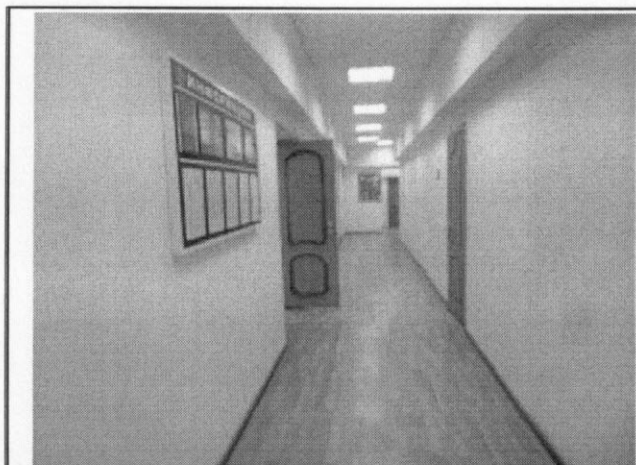


Фото 9 – Внутренняя отделка помещений 5 этажа

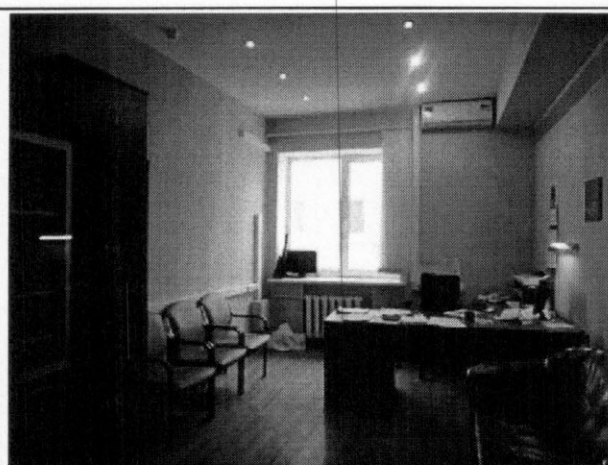


Фото 10 – Внутренняя отделка помещений 5 этажа

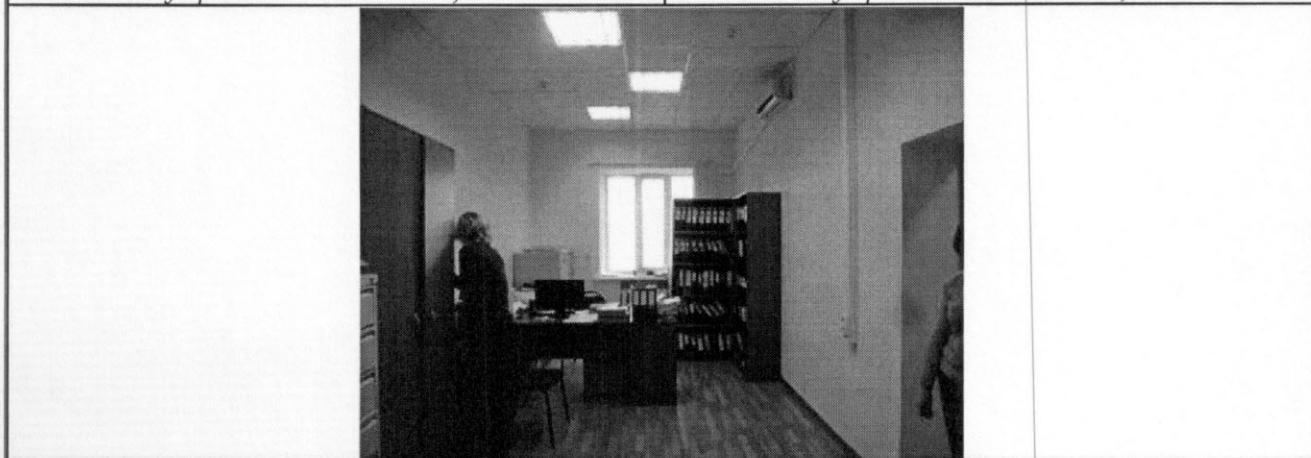


Фото 11 – Внутренняя отделка помещений 5 этажа

3.5 Анализ местоположения Объекта оценки⁶

Целью настоящего раздела Отчета является анализ характеристик местоположения, оказывающих влияние на концепцию Объекта оценки и его привлекательность для потенциальных инвесторов.

Объект оценки расположен по адресу: 105064, Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36.

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект – 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728–1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений. В городе организована система местного самоуправления.

⁶Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва – важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Географическое положение. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города после изменения городских границ в 2012 году составляет 2511 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1641 км² – за кольцевой автодорогой.

Административно-территориальное деление. До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Экономика. Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. По объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году – 105,1 %)[104], оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году – 122,3 %), объём платных услуг населению – 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают три оператора сотовой связи стандарта GSM и UMTS (3G): «МТС», «МегаФон», «Билайн», услуги на базе CDMA предоставляет оператор «Скай Линк». Беспроводной доступ в Интернет по технологии LTE предоставляет оператор «Yota». По модели виртуального оператора услуги на базе LTE также предоставляет «МегаФон», «Билайн».

В 2012 году Москва заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

Промышленность. Москва, несмотря на незначительную долю промышленности в экономике, – крупнейший промышленно-производственный центр России, основанный на значительном квалифицированном трудовом ресурсе.

Город является крупным центром машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов, цветного проката и литья), химической, лёгкой,

полиграфической промышленности. Но стоит отметить, что в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

- Государственный космический научно-производственный центр имени М.В. Хруничева;
- Производство компании РСК «МиГ»;
- Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей»;
- Тушинский машиностроительный завод;
- Ракетостроительное МКБ «Вымпел»;
- Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва
- Из гражданских производств наиболее крупные:
- Московский нефтеперерабатывающий завод – крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов;
- Завод имени Лихачёва – производитель грузовых автомобилей ок. 10 тыс. в год;
- Автофрамос – предприятие по сборке легковых автомобилей Renault ок. 60 тыс. в год, на территории бывшего АЗЛК;
- Металлургический завод «Серп и Молот»;
- Электрозавод – крупный производитель электротрансформаторов и реакторов;
- Красный Октябрь (кондитерская фабрика).

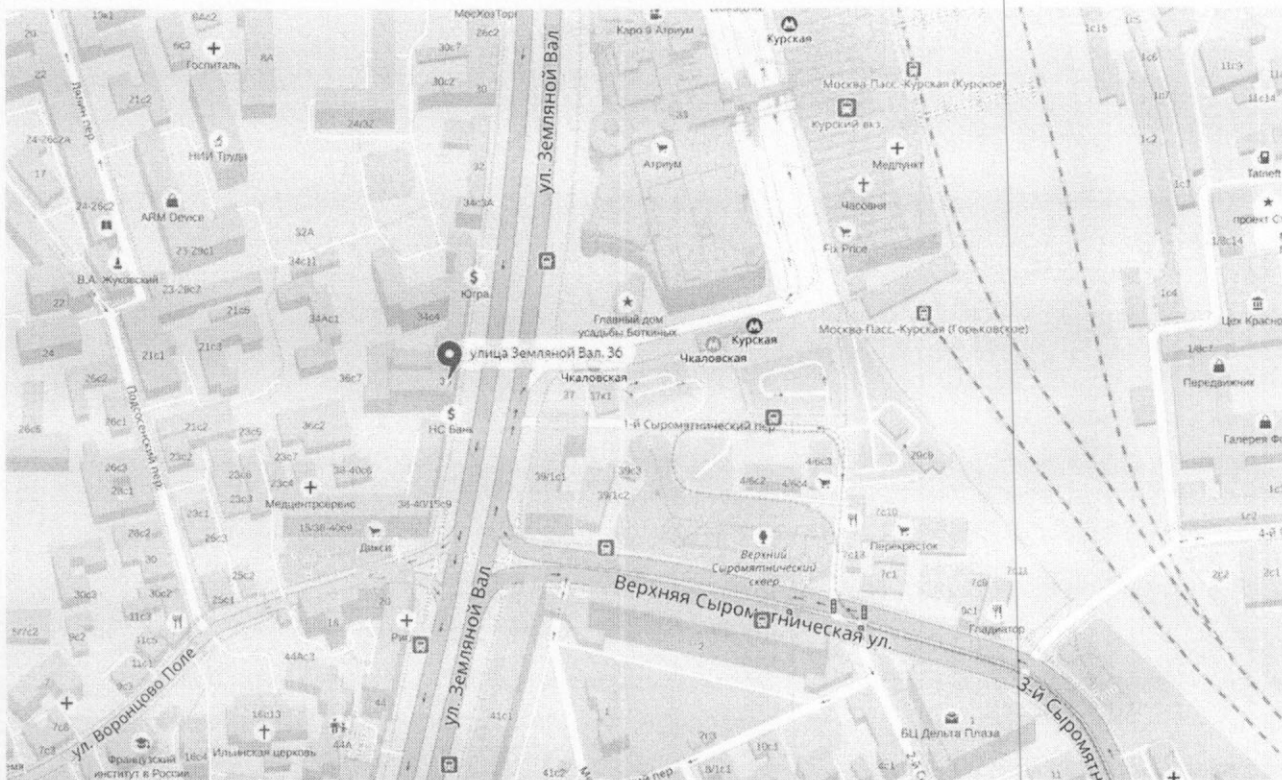
В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы.

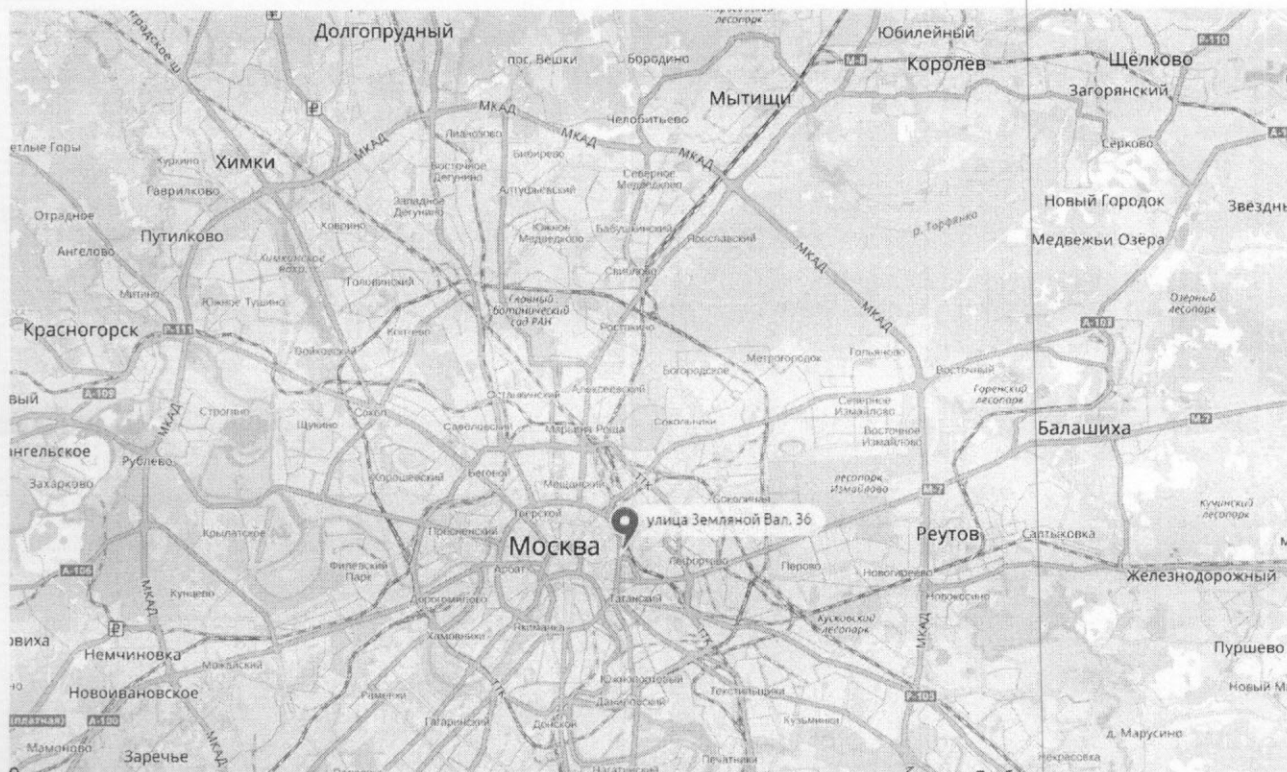
Торговля, финансовые услуги и туризм. Немалую роль в экономике города играет туристический бизнес, связанный с приёмом гостей из России и зарубежных стран, а также связанная с этим экономическая активность в сфере обслуживания. Ежегодно Москву посещает свыше четырёх миллионов туристов, больше всего гостей прибывает из Германии, США, Китая, Великобритании, Франции, Турции, Италии, Израиля, Японии и Испании. Начиная с 2007 года из каждых 10 иностранцев, въезжающих в Россию с туристскими целями, семеро приезжают в Москву.

Фрагмент карты 105064, Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36, с указанием местоположения Объекта оценки приведен ниже:

⁷ Источник информации: Яндекс карты



Источник информации <https://maps.yandex.ru>



Источник информации <https://maps.yandex.ru>

Таблица 11. Основные характеристики места расположения Объекта оценки

Показатель	Описание и характеристика
Адрес объекта:	105064, Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости:	Смешанная застройка (жилые дома, административные, торговые и офисные объекты)
Благоустройство территории:	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездные асфальтобетонные дороги, освещение

Развитость инженерной инфраструктуры:	Все центральные
Транспортная доступность:	Хорошая. Объект оценки расположен в 5-ти минутах ходьбы от станции метро «Чкаловская» на улице Земляной Вал Центрального административного округа Басманного района г. Москвы
Деловая активность:	Район расположения объекта характеризуется высокой степенью деловой активности, развитости инфраструктуры и интенсивности пешеходного и транспортного движения
Экологическое состояние (локальное):	Местоположение оцениваемого объекта, с точки зрения экологической обстановки, можно считать удовлетворительным. Основным фактором загрязнения является автомобильный транспорт

Источник информации: составлено ООО «ЭкспертКапитал»

Вышеуказанные характеристики местоположения позволяют охарактеризовать данный район как пользующийся достаточно хорошим спросом при приобретении коммерческой недвижимости. Существуют факторы, влияющие на повышение стоимости объекта оценки, а именно: *местоположение, близость метро, расположение относительно линии застройки, улицы, возможность использования объекта в качестве офисного помещения или помещения свободного назначения.*

Отрицательных факторов местоположения для оцениваемого объекта не выявлено.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

4.1.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации, I квартал 2017 года

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8% к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%).

На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок.

Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажирооборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажирооборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

8 Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

В Факторы, повлиявшие на динамику обрабатывающей промышленности в I квартале 2017 года Снижение темпов роста металлургического производства против прошлого года в рассматриваемом периоде определяется уменьшением объемов производства цветных металлов (-4,2%), в основном никеля - по итогам I квартала 2017 года составило (-29,8%) к I кварталу 2016 года, при росте против прошлого года производства продукции повышенной технологической готовности и драгоценных металлов. Также наблюдается снижение объемов основных видов продукции черной металлургии: проката готового черных металлов (-2,7%) и стальных труб (-2,0%). Следует отметить, что в черной металлургии, по данным Росстата, наблюдается наращивание темпов производства относительно прошлого месяца. Так, рост производства проката относительно февраля 2017 г. составил (+16,0%) и стальных труб (+6,6%) соответственно. Относительно снижения производства никеля следует отметить следующее. Председатель правления компании Норильский никель Владимир Потанин в январе 2017 года на встрече с Президентом России Владимира Путина доложил о старте долгосрочной программы развития компании, рассчитанной до 2023 г. В результате реализации этой программы будет увеличен объем производства руды в полтора раза, объем обогащения - почти в два раза. Снижение производства носит временный характер, и по информации Минпромторга России, ожидается, что объем производства никеля к концу 2017 года будут не ниже уровня 2016 года. Таким образом, ожидается, что индекс металлургического производства по итогам года преодолет планку в 100 процентов 2016 года и продемонстрирует рост на 1,5-2 процента.

Производство кокса, нефтепродуктов в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 98,2% (при это в марте 2017 г. наблюдается рост 100,6%), это связано с падением производства бензина автомобильного (92,3%) и мазута топочного (92,3%). Объемы нефти, поступившей на переработку в I квартале 2017 г. выросли на 0,8 %, производство дизельного топлива выросло на 1,3%. Глубина переработки нефтяного сырья увеличилась на 2,2% по сравнению с показателем января-марта 2016 года и составила 79,2%. При этом в 2017 году ожидается рост производства основных видов нефтепродуктов, производство мазута топочного будет снижаться.

Производство прочих транспортных средств и оборудования в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 91,8% (при это в марте 2017 г. рост составил 15,7%), что связано в основном с сокращением в феврале 2017 г. к февралю 2016 г. производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования (на 40,4%). При этом в I квартале 2017 г. производство вагонов грузовых магистральных широкой колеи увеличилось к I кварталу 2016 г. в 2,3 раза, производство вертолетов - в 2,3 раза, что позволяет прогнозировать темп роста производства прочих транспортных средств и оборудования в 2017 году - 3,3 процента.

4.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

4.2.1 Классификация коммерческой недвижимости

Рынок коммерческой недвижимости условно можно разделить на следующие сегменты:

- ✓ рынок офисной недвижимости;
- ✓ рынок торговой недвижимости;
- ✓ рынок промышленной недвижимости (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.).

Согласно проведенному анализу рынка, изучению документации, предоставленной Заказчиком, а также проведенному визуальному осмотру объекта оценки, Оценщиком было принято решение отнести оцениваемый объект к *офисной недвижимости*. В России классификация офисных помещений была принята в 2006 году, она создавалась по западному образцу и предполагает деление всех объектов офисного назначения на три категории «А» (элит-класс), «В» (бизнес-класс) и «С» (Эконом-класс). Классификация представлена ниже.

Офисы «А» класса

Самые престижные офисные помещения, относящиеся к классу «А» – офисы представительского класса.

Их принципиальные отличия:

- современное здание офис-центра (не старше 8 лет);
- дорогостоящая отделка помещений, соответствующая высшим европейским стандартам, высокие потолки, фальшпол;
- наличие современных удобных лифтов в достаточном количестве;
- наличие центральной автоматизированной системы вентиляции и кондиционирования воздуха;
- наличие централизованной пожарно-охранной сигнализации; удобное месторасположение (центр, транспортная доступность);
- усиленная охрана, в том числе охраняемая стоянка, видеонаблюдение, фейс-контроль;
- профессиональный менеджмент;
- высокие цены (арендные ставки выше \$1000, стоимость квадратного метра – не менее \$9 тыс.).

Офисы «В» класса

Офисные помещения класса «В» – золотая середина, они в большинстве востребованы арендаторами и наиболее привлекательны для покупателей коммерческой недвижимости в Москве в настоящее время.

Офис класса «В» – это тоже качественное помещение. Причем, учитывая особенности рынка коммерческой недвижимости, принято выделять из этого класса те помещения, которые имеют более высокий уровень, и маркировать их как офис класса «В+». В офисах классов «В» и «В+» обязательно наличие:

- качественного ремонта;
- открытой планировки помещений;
- современных лифтов;
- современных систем пожарной сигнализации, вентиляции и кондиционирования;
- изолированных санузлов;
- отдельной парковки;
- круглосуточной охраны;
- организации питания сотрудников и посетителей;
- оптоволоконной связи, отдельных телефонных линий.

Помимо этого, офисы класса «В+» по свойствам приближены к классу «А» и характеризуются удобным месторасположением, наличием транспортной доступности и охраняемой парковки, использование материалов высокого качества при отделке здания и помещений, современной охраны здания с использованием систем видеонаблюдения, единым управлением зданием.

Офисы «С» класса

Офисные помещения класса «С» – одни из самых доступных на рынке коммерческой недвижимости. Эти административные площади пользуются стабильно невысоким спросом, их достоинство – низкие ставки аренды – ценят мелкие фирмы, которые только начинают развиваться.

- Офисы класса «С» чаще всего находятся в старых, перепрофилированных зданиях или зданиях действующих предприятий и имеют:
- косметический ремонт;
- лифт (если в здании более 3 этажей);
- кабинетную или смешанную планировку; пассивную систему вентиляции;
- деревянные окна;
- невысокое качество дополнительных услуг: организации питания, охраны, парковки и т.д.

При анализе и классификации недвижимости необходимо помнить о следующих условиях и допущениях:

- ✓ с развитием рынка недвижимости и появлением новых объектов требования к качеству и потребительским характеристикам ужесточаются, поэтому построенные объекты могут переходить из одной подгруппы в другую;
- ✓ критерии, заложенные в основу классификации, существенно меняются с развитием строительных технологий;
- ✓ представленные критерии и характеристики различных классов зданий не являются абсолютным правилом, и в каждой группе могут быть исключения по тому или иному признаку;
- ✓ стоимость объекта недвижимости не определяет класс недвижимости, к которому относится объект, а наоборот, цена напрямую зависит от класса.

Рассматриваемый объект недвижимости, общей площадью 1374,8 кв. м, представляет собой встроенное помещение. Согласно предоставленным документам, Оценщик счел целесообразным отнести рассматриваемое встроенное помещение к офисной недвижимости. Помещения, в соответствии с предложенной выше классификацией по своим параметрам относятся к классу «В».

4.2.2 Анализ рынка офисной недвижимости Москвы, I квартал 2017 год ⁹

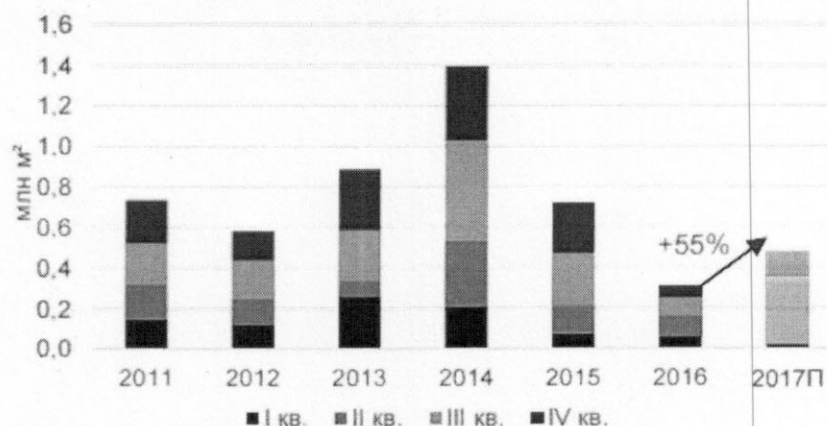
Предложение

Результат I квартала показал, что рынок еще испытывает на себе последствия кризисных явлений, и показатели ввода пока находятся на минимальных рыночных значениях. За первые три месяца в эксплуатацию введено всего 21,1 тыс. м² – почти в три раза меньше, чем в IV квартале 2016 г.

Среди появившихся в начале года объектов – комплекс площадью 7,0 тыс. м², на территории НАО, а также I фаза БЦ «Большевик», где завершилась качественная реконструкция нескольких корпусов совокупной площадью 14,1 тыс. м².

Территориальная структура предложения и распределение офисных площадей по классам не изменились. Ввод новых объектов по-прежнему имеет децентрализованный характер, а общий объем существующего предложения сохраняет сегментацию 2015 г.

⁹ Источник информации: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1_office_rus.pdf?la=ru-RU, <http://zдание.info/2393/2420/news/10230>



Источник информации: Colliers International

Спрос

Начало года традиционно демонстрирует низкую активность рынка. Совокупный объем новых сделок составил около 145 тыс. м², что на 38% ниже, чем в предыдущем квартале, и на 21% меньше, чем годом ранее (185 тыс. м² в I квартале 2016 г.).

Средний размер сделки по аренде не превысил по итогам квартала 995 м². В своем большинстве крупные, в особенности западные, арендаторы уже пересмотрели текущие условия аренды минимум на 2-3 года, и наиболее активны сейчас те небольшие компании, которые рассматривают возможность переехать из старых офисов в более качественные.

Больше половины – 53% арендованных и купленных площадей – сконцентрировано в ЦДР. Другие востребованные офисные помещения расположены в бизнес-центрах в Ленинградском субрынке и в ММДЦ «Москва-Сити», где было заключено 9% и 7% сделок в I квартале 2017 г.

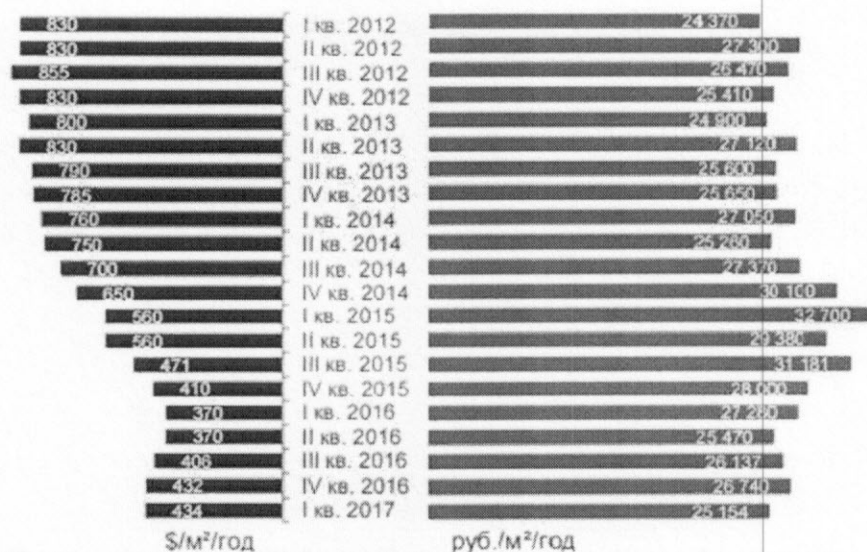


Источник информации: Colliers International

Цены продаж

Как и на протяжении предыдущего года, изменения рублевых цен в сегменте продаж не наблюдается. Цена на офисные объекты и блоки в классе А варьируется в диапазоне 240 000–350 000 руб./м². В сегменте офисов класса В+ средний ценовой диапазон составляет от 150 000 до 190 000 руб./м², для В- – на уровне 110 000–130 000 руб./м².

Стоит отметить более заметную активность со стороны как частных инвесторов, так и компаний, приобретающих помещения для себя. Однако их выбор по-прежнему ограничивается дефицитом качественного предложения на продажу в разных сегментах, в частности в существующих объектах общей площадью свыше 6 000 м². В связи с этим крупные по размеру блоки сейчас почти не представлены в готовых объектах первичного рынка и предлагаются в основном в строящихся зданиях.



*Динамика приведенной базовой ставки аренды в классе А в среднем по Москве.

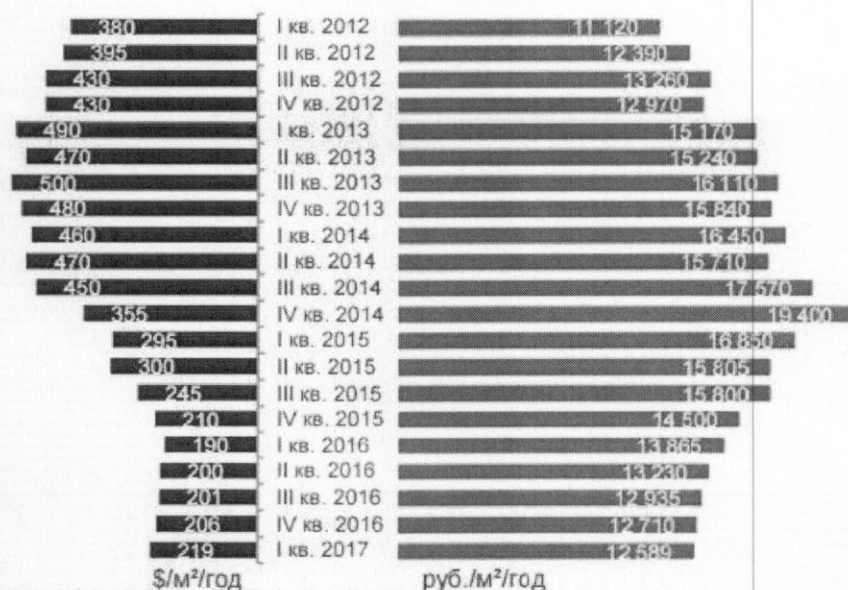
Источник информации: Colliers International

Ставки аренды

За прошедшие три месяца ввиду изменения структуры предложения наблюдалось локальное изменение ставок аренды, номинированных в рублях, – при этом в целом по рынку приведенные к долларам значения не изменились относительно конца 2016 г.

- Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для офиса класса А составляет \$434/м²/год, в рублях – 25 154 руб./м²/год.
- Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для помещений класса В – \$219/м²/год, в рублях – 12 589 руб./м²/год.

Отмечено небольшое сокращение доли рублевого предложения в классе А, что является индикатором стабилизации рынка. Текущее соотношение рублевых и долларовых предложений выражается в пропорции 56% к 44%, в то время как кварталом ранее она составляла 60% к 40%.



*Динамика приведенной базовой ставки аренды в классе В+/- в среднем по Москве.

Источник информации: Colliers International

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В					
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %			
			\$/м ² /год	руб./м ² /год			\$/м ² /год	руб./м ² /год				
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	712	39 186	21,3	459	24 309	9,3				
Садовое кольцо	СК Юг	950	431	23 715	16,4	525	27 814	10,4				
	СК Запад	286	-	34 125	16,5	-	24 322	14,7				
	СК Север	660	-	464 24 042	25 546	17,3	15,9	394 403	20 877	21 379	6,3	12,5
	СК Восток	401	-	23 246	11,1	293	15 546	15,7				
	Хамовники	260	690	37 969	13,7	-	24 385	15,7				
ММДЦ «Москва-Сити»	Ленинский	278	-	-	-	-	15 637	15,5				
	Тульский	985	-	-	-	-	13 468	9,7				
	Киевский	424	-	23 451	15,4	-	13 620	27,8				
	Пресненский	357	-	24 661	5,7	-	15 494	10,2				
	Проспект Мира	162	-	-	-	-	19 038	54,4				
	Тверской-Новослободский	752	578	535 31 765	29 410	19,5	18,8	387 280	20 493	14 846	10,1	11,3
	Басманный	326	-	-	-	-	14 179	5,6				
	Таганский	175	-	-	-	-	362	19 185	10,2			
	Волгоградский	418	-	-	-	-	14 184	19,1				
	Лефортово	195	-	-	-	-	12 927	9,6				
	Итого		913	524	28 794	20,3	-	-	-			
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	627	-	25 000	16,3	-	12 035	15,4				
	ТТК-МКАД Северо-Запад	692	460	25 290	11,3	-	15 047	20,9				
	ТТК-МКАД Юг	1 152	-	-	-	-	10 465	13,6				
	ТТК-МКАД Запад	565	-	355 -	19 508	-	21,9	296 242	15 664	12 823	13,4	14,7
	ТТК-МКАД Юго-Запад	626	-	11 643	32,8	-	14 016	16,1				
	ТТК-МКАД Восток	453	-	-	-	-	9 000	7,6				
	ТТК-МКАД Преображенский	291	-	13 286	60,8	-	14 831	22,2				
МКАД	МКАД Север	376	-	-	-	-	6 990	17,3				
	МКАД Северо-Запад	308	-	10 808	44,6	-	6 724	26,1				
	МКАД Юг	260	-	231 -	12 711	-	30,8	-	9 789	8 990	37,9	18,4
	МКАД Запад	1 789	307	16 871	16,5	-	10 402	18,0				
	МКАД Юго-Запад	215	-	11 643	37,9	-	8 003	12,6				
	МКАД Восток	248	-	-	-	-	3 237	0,8				
Итого		15 856	424	23 302	20,1	253	13 430	14,0				

Источник информации: Knight Frank

Тенденции и прогнозы

К вводу в эксплуатацию в 2017 г. анонсировано порядка 450-480 тыс. м² офисных площадей, более 90% относятся к классу А. В случае ввода объектов согласно заявленным срокам годовой объем нового строительства превысит результат прошлого года на 55%. Однако по-прежнему сохраняется высокая вероятность переноса сроков вывода на рынок новых бизнес-центров, заявленных на текущий год, на более позднее время. При этом отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, заявляют о возобновлении строительства «замороженных» ранее проектов.

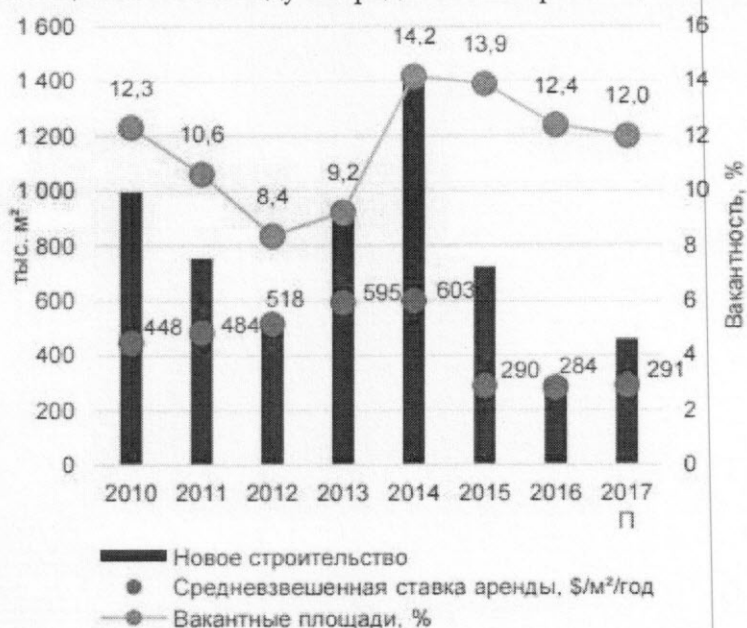
В динамике спроса будет наблюдаться умеренный рост в пределах 10% - таким образом, годовой объем сделок может достигнуть 930-950 тыс. м².

Наличие спроса и низкие темпы ввода уже сказались на сокращении уровня вакантных площадей, а учитывая заполняемость вводимых объектов, в ближайшей перспективе существенного изменения доли вакантных площадей на рынке Москвы не ожидается. Средний показатель вакантности будет колебаться на уровне 12,0-12,5%.

Запрашиваемые ставки аренды в ближайшей перспективе будут оставаться стабильными. Корректировка средних ставок по рынку будет обусловлена в большей

степени перераспределением доступного к аренде предложения. Приведенные ставки аренды в долларах США будут варьироваться в зависимости от изменения курсов валют.

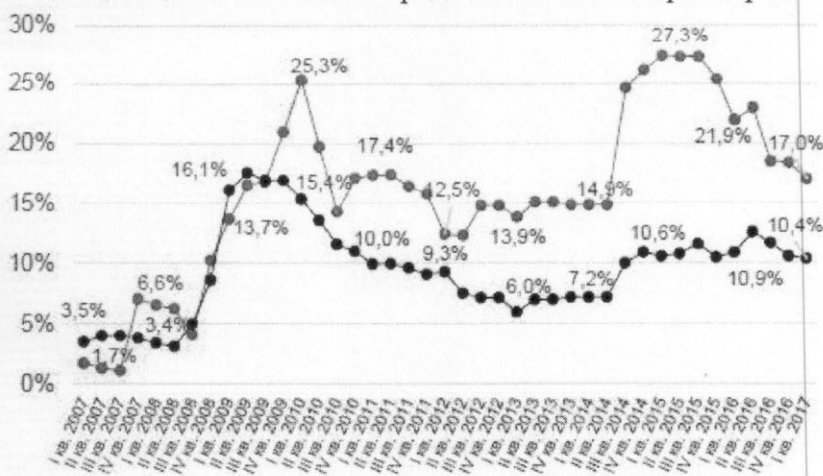
В целом, при условии сохранения стабильности со стороны внешних экономических и политических факторов не ожидается каких-либо существенных изменений на офисном рынке в 2017 году. Его участники продолжают занимать выжидательные позиции и будут с осторожностью наблюдать за сигналами, которые им посылает рынок. Какие-либо изменения на рынке возможны в конце года, а также в 2018 году, что может быть связано в том числе и с приближающимся в 2018 году очередным выборным циклом в стране.



Источник информации: Colliers International

Вакантность офисных помещений

По данным анализа рынка офисной недвижимости Москвы за I квартал 2017 год, приведенных на сайте Colliers International Россия, в разделе «Аналитика» (http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1_office_rus.pdf?la=ru-RU), в классе В+/- показатель потери от недозагрузки стабилизировался на уровне 10,4-10,5%. При расчетах, Оценщик использовал среднее значение, в размере 10,45%.



Источник информации: Colliers International

Ставка капитализации

По данным, приведенных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», в разделе «Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/983-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov>)

kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2017-goda), ставка капитализации для офисных и других общественных помещений и зданий на участках составляет 11%.

	Типы объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
01.04.2017	Торговые помещения и здания на участках	0,08	0,11	0,13
	Офисные и другие общественные помещения и здания на участках	0,09	0,11	0,13
	Складские помещения и здания на участках	0,11	0,15	0,18
	Производственные помещения и здания на участках	0,12	0,18	0,22

Источник информации: по материалам <https://statielt.ru>

4.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Объект оценки расположен по адресу: 105064, Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36.

Рынок продажи коммерческой недвижимости достаточно развит. Ниже приведены объекты недвижимости, которые присутствуют на рынке.

Таблица 12. Предложения по продаже офисной недвижимости

Удаленность от метро	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	г. Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, д. 46	1035	250 000 000	241 546	https://www.cian.ru/sale/commercial/157174597/
ст. м. Курская, 8 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Подсосенский, д. 3, корп. 1	800	195 000 000	243 750	https://www.cian.ru/sale/commercial/156985442/
ст. м. Таганская, 7 минут пешком	г. Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, д. 65	1035,5	260 000 000	251 086	https://www.cian.ru/sale/commercial/149584874/
ст. м. Курская, 5 минут пешком	г. Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, д. 36	2176,5	653 380 000	300 198	https://rosreal.ru/moskva-cao/kommercheskaja/314054
ст. м. Красные ворота, 3 минуты пешком	г. Москва, район Басманный, ул. Мясницкая, д. 46С1	732,1	143 000 000	195 329	https://www.cian.ru/sale/commercial/156405506/
ст. м. Красные ворота, 6 минут пешком	г. Москва, район Красносельский, ул. Каланчевская, д. 13	730,7	140 000 000	191 597	https://www.cian.ru/sale/commercial/148013984/
ст. м. Таганская, 13 минут пешком	г. Москва, район Таганский, ул. Николаямская, д. 19С4	532	106 400 000	200 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/157974877/
ст. м. Красные ворота, 6 минут пешком	г. Москва, район Красносельский, ул. 13/2С1	542	39 800 000	73 432	https://www.beboss.ru/kn/msk/2018420
ст. м. Таганская, 6 минут пешком	г. Москва, район Таганский, ул. Воронцовская, д. 21С1	500	80 000 000	160 000	https://www.beboss.ru/kn/msk/2186395
ст. м. Марксистская, 6 минут пешком	г. Москва, район Таганский, ул. Александра Солженицына, д. 23А, стр. 4	756	110 000 000	145 503	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ndvizhimost/pradam_ofisnoe_pomeschenie_756_m_1029255442
ст. м. Курская, 10 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Казарменный, д. 6, стр. 1	946	265 000 142	280 127	http://www.arendator.ru/offers/597784/
Минимальное значение, руб./кв. м.				73 432	
Среднерыночная цена, руб./кв. м.				207 506	
Максимальное значение, руб./кв. м.				300 198	

Источник информации: данные открытых источников информации

Ниже представлены предложения по аренде офисных помещений на рынке коммерческой недвижимости.

Индивидуальный предприниматель Чугунова Лидия Геннадьевна
413950, Саратовская обл., Ивантеевский р-н., с. Ивантеевка, ул. Садовая, д.57

Таблица 13. Предложения по аренде офисной недвижимости

Удаленность от метро	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
ст. м. Курская, 4 минуты пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Яковлевоапостольский, вл. 14с1	1082	2 524 667	28 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/157180180/
ст. м. Курская, 4 минуты пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Яковлевоапостольский, вл. 14с1	815	1 901 667	28 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/157180179/
ст. м. Чкаловская, 3 минуты пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Яковлевоапостольский, д. 12С1	1200	2 372 900	23 729	https://www.cian.ru/rent/commercial/157166575/
ст. м. Курская, 7 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Подсосенский, д. 23С3	1252	2 399 667	23 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/157183592/
ст. м. Курская, 7 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Подсосенский, д. 17	1070	2 140 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/151893564/
ст. м. Чкаловская, 3 минуты пешком	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, д. 34АС1	560	1 260 000	27 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/152670994/
ст. м. Курская, 6 минут пешком	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, д. 8	1600	3 466 667	26 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/156431905/
ст. м. Курская, 7 минут пешком	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, д. 2	666	1 387 500	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/139170331/
ст. м. Курская, 7 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Лялин, д. 19, корп. 1	1200	2 400 000	24 000	http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-pereulok-lyalin-157168606/
ст. м. Курская, 7 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Подсосенский, д. 17	700	1 400 000	24 000	http://www.arendator.ru/offers/550453/
Минимальное значение, руб./кв. м.				23 000	
Среднерыночная цена, руб./кв. м.				25 273	
Максимальное значение, руб./кв. м.				28 000	

Источник информации: данные открытых источников информации

4.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Таблица 14. Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до -40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Дата предложения	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен.
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.
	Транспортная доступность	Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения от остановок общественного транспорта, магистралей города.
	Выход на первую линию	Выход на первую линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта.
	Доступность посещения объекта	Стоимость коммерческой недвижимости, имеющей отдельный выход на улицу и свободный подъезд дорожке таких же объектов, расположенных на огороженной/обособленной территории.
	Подъездные пути	Данный фактор характеризует материал подъездных путей, возможность круглогодичного использования и прочие характеристики, которые оказывают влияние в зависимости от сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости. В среднем корректировка составляет 5-15% ¹⁰ . Размеры корректировки соответствующим рыночным условиям.

¹⁰ Источник информации: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
	Окружение	Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств, также влияет на стоимость недвижимости. Стоимость земли увеличивается примерно вдвое, если она находится непосредственно на берегу водоема, на 30-50% дороже продаются участки с лесными деревьями, от 10 до 20% стоит прибавить к цене участка, если он граничит с лесным массивом ¹¹
Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и Объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 30%.
	Площадь земельного участка, выделенного под улучшения	Для нормального функционирования объектов требуется прилегающая территория в виде проездов, мест парковки автотранспорта и др. в зависимости от назначения улучшений, расположенных на земельном участке. Данный фактор оказывает большое влияние на рыночную стоимость объектов.
	Состояние объекта	Корректировка на состояние объекта может составлять в зависимости от качества и вида отделки от 5 до 20%
	Класс	Классификация объекта непосредственно влияет на стоимость, поскольку объекты разных классов обладают различными технико-эксплуатационными характеристиками. Объекты же в рамках одного класса, являются сопоставимыми по стоимости.
	Интернет, телефония, парковка	Инфраструктурные факторы влияют в пределах 20%
	Наличие/отсутствие отопления	Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого производственно-складского объекта составляет 0,74.
	Наличие ж/д ветки	Наличие ж/д ветки может увеличивать стоимость объектов производственно-складского назначения на 14 %
	Наличие административно-офисных площадей в производственно-складском комплексе	Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса – 1,66.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.

¹¹ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1299-ceny-na-zemelnye-uchastki.html> - статья «Ценообразование земельных участков»

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием
Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости	Наличие встроенного оборудования, мебели	Размер корректировки обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и предусматривают совместную продажу. Размер корректировки зависит от состава встроенного оборудования и может составлять от 0 до 20%.

Источник информации: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2014 г; <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/939>; методическая литература, анализ рынка Оценщика

4.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

4.5.1 Оценка ликвидности

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности, удобства подъезда;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта. Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

В срок реализации не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. В данном отчете для определения ликвидности Оценщик использовал данные опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), приведенные на сайте Ассоциации развития рынка

недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года»¹²

Таблица 15. Экспертные Градации ликвидности недвижимости

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница ¹³	Верхняя граница ¹⁴	Среднее значение, мес.
Объекты общественного назначения				
1	Административные (офисные) помещения и здания	4	8	6
2	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	14	9
3	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	12	8
4	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7
5	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	9	6
6	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9
7	Придорожные гостиницы, мотели	3	7	5
8	Базы отдыха, санатории	7	18	12
9	Автосалоны (капитальные здания)	7	14	10
10	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	6	6

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/967-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2017-goda>

По отношению к оцениваемому нежилому помещению с учетом его местоположения, коммерческой привлекательности, оценщик принял в качестве наиболее вероятного срока экспозиции - **срок в 6 месяцев** (среднее значение интервала для административных (офисных) помещений и зданий), что соответствует реалиям рынка, оценочной практике Оценщиков и мнению экспертов.

4.5.2 Выводы

Проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости позволил сделать следующие выводы:

- По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года;
- объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г., составил 666,5 млн. тонн;
- пассажирооборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км;
- в I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности;
- производство кокса, нефтепродуктов в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 98,2 %;
- снижение темпов роста металлургического производства против прошлого года в рассматриваемом периоде определяется уменьшением объемов производства цветных металлов (-4,2 %), в основном никеля - по итогам 1 квартала 2017 года составило (-29,8 %) к 1 кварталу 2016 года;

¹² Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/967-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2017-goda>

¹³ Нижняя граница - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества

¹⁴ Верхняя граница - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества

- производство прочих транспортных средств и оборудования в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 91,8 %
- за первые три месяца в эксплуатацию введено всего 21,1 тыс. м² офисной недвижимости – почти в три раза меньше, чем в IV квартале 2016 г.;
- совокупный объем новых сделок составил около 145 тыс. м², что на 21% меньше, чем в I квартале 2016 г. (185 тыс. м²);
- наиболее вероятная стоимость для офисных помещений в районе расположения объекта составляет от 73 432 до 300 198 руб./кв. м. с учетом НДС, среднее значение 207 506 руб./кв. м.;
- арендная ставка для офисных помещений в районе расположения объекта находится в диапазоне от 23 000 до 28 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и операционных расходов, среднее значение 25 273 руб./кв. м/год;
- оцениваемый объект имеет средний показатель ликвидности, срок реализации Объекта оценки 6 месяцев.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешённость

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. В настоящее время объект оценки используется как *нежилое*.

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, расположенное в подвале, на этажах 1, 2, 5 и антресоли нежилого дома, в связи с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно-планировочных характеристик.

Оцениваемое нежилое помещение находится в рабочем состоянии. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями.

Таким образом, помещение находится в состоянии, пригодном для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве *офисного помещения*.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: *передача помещений в аренду*.

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Местоположение Объекта недвижимости: в жилом массиве, расположен на красной линии, в подвале, на этажах 1, 2, 5 и антресоли, обеспечивает максимальную доходность именно недвижимости как *офисное помещение* (офис продаж, салон красоты, магазин и т.д.) Оптимальным использованием объекта оценки: в качестве *офисного помещения*.

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – в качестве офисного помещения.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.1 Обоснование использования подходов оценки

Согласно п. 24 ФСО №1, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При этом учитывается объем и достоверность рыночной информации, доступной для использования того или иного метода.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются *сравнительный, доходный и затратный* подходы (Источник: п. 11 ФСО №1 от 20.05.2015 г., утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297)

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (Источник: п. 12 ФСО №1 от 20.05.2015 г., утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнения по каждой единице;
- сопоставление объектов оценки с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка аналогов;
- приведение показателей стоимости сравниваемых объектов к стоимости исследуемых объектов.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (Источник: п. 13 ФСО №1 от 20.05.2015 г.).

Проанализировав рынок предлагаемых к продаже типичных объектов недвижимости, Оценщиком было установлено, что в открытом доступе на дату оценки имеется достаточное количество предложений для формирования корректной рыночной стоимости оцениваемых объектов. Таким образом, принимая во внимание ст. 24 ФСО №1 от 20.05.2015 г., утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов», Оценщик счел целесообразным применить данный подход к оценке оцениваемого имущества.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Источник: п. 15 ФСО №1 от 20.05.2015 г., утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования.

Доходный подход при оценке объектов недвижимости включает 2 метода:

- метод капитализации доходов;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод дисконтирования – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшегося срока экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату проведения оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод дисконтированных денежных потоков дает наилучшую возможность учесть тенденции изменения доходов и расходов в прогнозируемый период владения объектами.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (Источник: п. 16 ФСО №1 от 20.05.2015 г., утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).

Таким образом, принимая во внимание ст. 24 ФСО №1 от 20.05.2015 г., утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов», Оценщик счел целесообразным применить данный подход к оценке оцениваемого имущества.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (Источник: п. 18 ФСО №1 от 20.05.2015 г., утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (Источник: п. 19 ФСО №1 от 20.05.2015 г., утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).

Как правило, величины затрат на замещение и рыночной стоимости ближе всего друг к другу для новых объектов недвижимости. Поэтому затратный подход наиболее уместен при работе с объектами, недавно сданными в эксплуатацию. Затратный подход используется главным образом при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и прочего имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на рынке. При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью.

Принимая во внимание ст. 24 ФСО №1 от 20.05.2015 г., утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов», Оценщик счел целесообразным отказаться от применения данного подхода. В рамках настоящего отчета затратный подход к оценке оцениваемого имущества не применялся.

6.2 Определение рыночной стоимости права собственности на нежилое помещение сравнительным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (Источник: п. 12 ФСО №1 от 20.05.2015 г., утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 97).

В настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, что позволяет реализовать сравнительный подход при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

В соответствии с теорией оценки¹⁵, сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, который говорит о том, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты - метод соотнесения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;
- метод сравнения продаж - основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

Принимая во внимание, что в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, однако не всегда имеется достаточное количество достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно, следовательно, наиболее целесообразно определение стоимости объекта сравнительным подходом осуществлять в рамках метода сравнения продаж.

Применение *метода сравнения продаж* для оценки рыночной стоимости объекта оценки осуществляется в следующей последовательности:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

¹⁵ Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005 Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие – Владим. гос. ун-т, 2007. С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости», Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производятся по двум компонентам:

- единицам сравнения,
- элементам сравнения.

Применяются следующие единицы сравнения: цена за 1 га – для больших массивов с/х назначения, промышленного и жилищного строительства; цена за 1 кв. м – в деловых центрах городов, для офисов; цена за 1 лот – стандартные по форме и размеру участки в районах жилой, дачной застройки; цена за фронтальный метр – при коммерческом использовании в городах (общая площадь объекта считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе); цена за единицу плотности – коэффициент отношения площади застройки и площади земельного участка; цена за единицу, приносящую доход – одно посадочное место, место парковки одного автомобиля и т.д.¹⁶

Чтобы сравнить объект оценки и объекты сравнения, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения (цена за кв. м), либо экономическая единица сравнения (цена за жилую единицу). Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения – это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации.¹⁷

Для расчета объекта оценки методом сравнения продаж выбрана единица сравнения – цена за 1 кв. м. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения коммерческих помещений в кв. м);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь земельных участков и для объекта оценки, и для объектов сравнения);
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 16. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств

¹⁶ Оценка бизнеса: Учебник/ Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2001–512 с.

¹⁷ Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480 с.

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие ж/д путей
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса

Источник информации: <http://subschet.ru/subschet.nsf/93eb7fcbabe0364dc32571d70009908d/1e35782590804fd1c3257232006dd08d!OpenDocument>

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Все представленные аналоги были актуальны на дату оценки – 29.05.2017 г. Данные, идентифицирующие ценообразующие факторы объектов-аналогов, получены в результате проведенных телефонных переговоров с сотрудниками риэлтерских компаний.

Таблица 17. Описание объектов-аналогов

№ п/п	Наименование элемента	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Дата предложения/ дата оценки:	14 августа 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
2	Тип объекта:	Встроенное помещение	ОСЗ	Встроенное помещение	ОСЗ
3	Наличие земельного участка:	Нет	Да	Нет	Да
4	Общая площадь, кв.м.:	1 374,80	1 035,0	730,7 ¹⁸	532,0
5	Этаж расположения:	подвал, 1, 2, 5 этаж	1-5 этажи	6 этаж	1-3 этажи, подвал
6	площадь подвала, кв. м:	48,90	0,0	0,0	80,6
7	площадь цокольного этажа, кв. м:	0,00	0,0	0,0	0,0
8	площадь 1го этажа, кв. м:	739,90	207,0	0,0	146,4
9	площадь 2го этажа и выше, кв. м:	586,00	828,0	730,7	305,1
10	Цена предложения, руб. с учетом НДС:	-	250 000 000	140 000 000	106 400 000
11	Цена предложения, руб./кв.м с учетом НДС:	-	241 546	191 597	200 000
12	Местоположение:	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36	г. Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, д. 46	Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 13	Москва, район Таганский, Николоямская ул., 19С4
13	Удаленность от метро:	ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Красные ворота, 6 минут пешком	ст. м. Таганская, 13 минут пешком
14	Расположение относительно красных линий:	Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов	Расположен внутри квартала (вторая линия домов)
15	Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)
16	Наличие отдельного входа:	Нет	Да	Нет	Да
17	Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
18	Состояние отделки:	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт

¹⁸ В результате интервьюирования с представителем собственника было установлено, что указанная в объявлении площадь объекта-аналога №2 включается в себя площадь 3-х машиномест и составляет 56,3 кв.м. Таким образом, для корректности расчетов рыночной стоимости оцениваемого помещения площадь машиномест была вычтена из общей площади выбранного объекта-аналога (787 кв.м – 56,3 кв.м = 730,7 кв.м – площадь помещений объекта-аналога)

№ п/п	Наименование элемента	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
19	Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
20	Наличие парковки:	Стихийная	Организованная наземная парковка	Организованная наземная парковка (3 машиноместа)	Организованная наземная парковка
21	Источник информации:	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/157174597/	https://www.cian.ru/sale/commercial/148013984/	https://www.cian.ru/sale/commercial/157974877/
			Представитель собственника, АН «РИЭЛКО», тел. +7 (925) 007 87 27	Представитель собственника, тел. +7 (910) 425 08 77	Представитель собственника, Сергей, тел. +7 (968) 396 94 45

Источник информации: составлено ООО «ЭкспертКапитал»

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 1 374,8 кв. м в рамках сравнительного подхода:

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
1. Качество прав					
1.1. Качество прав на улучшения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Описание корректировки		В данном случае корректировка не требуется, все объекты сопоставимы по данному параметру			
Скорректированная цена	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0%	0%	0%
Описание корректировки		Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном			
Скорректированная цена	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
3. Особые условия		Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Описание корректировки		Особые условия продажи не зарегистрированы, корректировка не требуется			
Скорректированная цена	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		14 августа 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.

Элементы	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
сравнения <u>Корректировка</u>	%		0%	0%	0%
<u>Описание корректировки</u>		Корректировки на изменение цен во времени не требуется, так как все объекты-аналоги были актуальны на дату оценки - 14.08.2017 г.			
<u>Скорректированная цена</u>	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
4.2. <u>Отличие цены предложения от цены сделки</u>		Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно
<u>Корректировка</u>	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
<u>Описание корректировки</u>		Проведенный анализ рынка купли-продажи и подбор объектов-аналогов осуществлялся по периодическим печатным изданиям, интернет-сайтам. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. С учетом сложившейся практики в оценке и тенденций развития рынка недвижимости цена предложения отличается от цены сделки в меньшую сторону (если это не торги), поэтому требует корректировки. В ходе общения с риэлторами ("МИЭЛЬ", "АзбукаЖилья", "Welhome" и др.), на основе обзоров исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодические публикуемых в специализированных изданиях (информационно-аналитический бюллетень «Rway», журналы «Профиль», «Эксперт» и др.), а также представителями собственников, на рынке офисно-торговых объектов сложилась ситуация, в которой владельцы вынуждены снижать цены, в особенности на неликвидные и переоцененные объекты. Скидка на торг в условиях кризиса и низким спросом покупателей на такие объекты достигает до 30%. Учитывая все вышесказанное, Оценщиком была применена корректировка для офисных и других общественных зданий с земельным участком в размере 6%, на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/972-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2017-goda). Данная поправка вносится со знаком минус			
<u>Скорректированная цена на условия сделки</u>	руб./кв. м		227 053	180 101	188 000
5. Местоположение					
5.1. <u>Местонахождения объекта</u>		г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36	г. Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, д. 46	Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 13	Москва, район Таганский, Николаямская ул., 19С4
<u>Корректировка</u>	%		0%	0%	0%
<u>Описание корректировки</u>		Объект оценки и объекты-аналоги расположены Центрального административного округа г. Москвы в районах: Басманный, Таганский и Красносельский. По данным интервьюирования участников рынка (АН «Адрес», к.л. Наталья-риэлтор, т. +7 (906) 039-44-31; АН «Эксперт», к.л. Павел, т. +7 (926) 998-97-57) существенной разницы в стоимости предложения не наблюдается. Введение корректировки не требуется. Карта расположения Объекта оценки и объектов-аналогов представлена ниже:			

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
5.2. Удаленность от метро		ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Красные ворота, 6 минут пешком	ст. м. Таганская, 13 минут пешком
Корректировка	%		0%	4,6%	8,8%
<u>Описание корректировки</u>		<p>Объект оценки находится в 5 минутах ходьбы от станции метро "Чкаловская", объект-аналог №1 расположен на сопоставимом с объектом оценки удалении от ближайшей станции метро. Объекты-аналоги №2 и №3 расположены на значительном удалении от ближайших станций метро. Необходимо ввести корректировку в стоимости объектов-аналогов №1 и №3. Величина корректировки была рассчитана на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce#s=1&f=1 и https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m#s=1&f=1).</p>			

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3																
		<p>Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p><small>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу величин за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</small></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-4,38</td> <td>-3 — 0</td> <td>33</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>2 квартал 2017 года. Неограниченными данными для отображения результатов за период</small></p>	Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-4,38	-3 — 0	33		<p>Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p><small>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу величин за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</small></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-3,07</td> <td>-8 — -3</td> <td>29</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>2 квартал 2017 года. Неограниченными данными для отображения результатов за период</small></p>	Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-3,07	-8 — -3	29	
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок																		
Все периоды	-4,38	-3 — 0	33																		
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок																		
Все периоды	-3,07	-8 — -3	29																		
		<p>Корректировка для объекта-аналога №2 определялась как: $1 / (1 - 0,0438) - 1 = 0,046$, или 4,6%</p>		<p>Корректировка для объекта-аналога №3 определялась как: $1 / (1 - 0,0807) - 1 = 0,088$, или 8,8%</p>																	
5.3. Расположение относительно красных линий		Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов	Расположен внутри квартала (вторая линия домов)																
Корректировка	%		0%	0%	12%																
<u>Описание корректировки</u>		<p>Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась. Объект-аналог №3 расположен внутри квартала, на второй линии домов, необходимо внести корректировку. Величина корректировки была рассчитана на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/46-korrektirovka-na-raspolzhenie-vnutri-kvartala-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-na-1-0j-linii-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-na-2-0j-linii-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1) и составила 12% ($1 / (1 - 0,1104) - 1 = 0,12$, или 12%)</p> <p>Корректировка на расположение внутри квартала для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 1-ой линии — к ценам объектов, расположенных на 2-ой линии (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p><small>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу величин за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</small></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-11,04</td> <td>-12 — -9</td> <td>103</td> </tr> </tbody> </table>				Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-11,04	-12 — -9	103								
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок																		
Все периоды	-11,04	-12 — -9	103																		

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3								
5.4. Наличие отдельного входа		Нет	Да	Нет	Да								
Корректировка			-9,02%	0%	-9,02%								
<u>Описание корректировки</u>		<p>У объекта оценки и объекта-аналога №2 отдельный вход отсутствует, у объектов-аналогов №1 и №3 имеется отдельный вход. Необходимо ввести корректировку. Величина корректировки была определена на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/47-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1) и составила -9,02%</p> <p>Корректировка на наличие отдельного входа для офисной недвижимости: переход от цен объектов, имеющих отдельный вход, — к ценам объектов без отдельного входа (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-9,02</td> <td>-8 — -5</td> <td>103</td> </tr> </tbody> </table>				Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-9,02	-8 — -5	103
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок										
Все периоды	-9,02	-8 — -5	103										
5.5. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)								
Корректировка	%		0%	0%	0%								
<u>Описание корректировки</u>		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась											
6. Физические характеристики													
6.1. Тип объекта		Встроенное помещение	ОСЗ	Встроенное помещение	ОСЗ								
Значение коэффициента для расчета корректировки		0,93	1	0,93	1								
Корректировка	%		-7%	0%	-7%								
<u>Описание корректировки</u>		Объект оценки и объект-аналог №2 представляют собой встроенные помещения, объекты-аналоги №1 и №3 представляют собой отдельно стоящие здания с земельным участком в пределах площади застройки. Необходимо ввести корректировку. Величина корректировки была определена на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/975-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2017-goda)											

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3																																																																																											
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип объекта</th> <th rowspan="2">Отдельностоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием</th> <th colspan="3">Пристроенное здание по отношению к ОСЗ</th> <th colspan="3">Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ</th> </tr> <tr> <th>нижняя граница</th> <th>верхняя граница</th> <th>среднее значение</th> <th>нижняя граница</th> <th>верхняя граница</th> <th>среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения</td> <td>1,00</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>0,97</td> <td>0,90</td> <td>0,90</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>Складские и производственные здания и помещения</td> <td>1,00</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>0,96</td> <td>0,89</td> <td>0,97</td> <td>0,93</td> </tr> </tbody> </table>	Тип объекта	Отдельностоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ			нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97	0,90	0,90	0,93	Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,92	1,00	0,96	0,89	0,97	0,93																																																																
Тип объекта	Отдельностоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ																																																																																											
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение																																																																																									
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97	0,90	0,90	0,93																																																																																									
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,92	1,00	0,96	0,89	0,97	0,93																																																																																									
6.2. Общая площадь объекта	кв. м	1 374,8	1 035,0	730,7	532,0																																																																																											
Корректировка	%		0%	-8%	-8%																																																																																											
Описание корректировки		<p>Как правило, большие по размеру нежилые помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру нежилые помещения. Величина корректировки определялась на основании: Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 133, таблица 38</p> <p style="text-align: right;">Таблица 38</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="8">Цена аналог</th> </tr> <tr> <th><100</th> <th>100-250</th> <th>250-500</th> <th>500-750</th> <th>750-1000</th> <th>1000-1500</th> <th>1500-2000</th> <th>>2000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7">объект оценки</td> <td><100</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,17</td> <td>1,25</td> <td>1,30</td> <td>1,36</td> <td>1,41</td> <td>1,44</td> </tr> <tr> <td>100-250</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,17</td> <td>1,21</td> <td>1,27</td> <td>1,32</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <td>250-500</td> <td>0,85</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,11</td> <td>1,16</td> <td>1,20</td> <td>1,22</td> </tr> <tr> <td>500-750</td> <td>0,80</td> <td>0,86</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,09</td> <td>1,13</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>750-1000</td> <td>0,77</td> <td>0,82</td> <td>0,90</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,09</td> <td>1,11</td> </tr> <tr> <td>1000-1500</td> <td>0,74</td> <td>0,79</td> <td>0,86</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>1500-2000</td> <td>0,71</td> <td>0,76</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>>2000</td> <td>0,70</td> <td>0,74</td> <td>0,82</td> <td>0,87</td> <td>0,90</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Площадь, кв.м		Цена аналог								<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00
Площадь, кв.м		Цена аналог																																																																																														
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000																																																																																							
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44																																																																																							
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34																																																																																							
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22																																																																																							
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15																																																																																							
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11																																																																																							
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06																																																																																							
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02																																																																																							
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00																																																																																								
6.3. Этаж расположения		подвал, 1, 2, 5 этаж	1-5 этажи	6 этаж	1-3 этажи, подвал																																																																																											
площадь подвала, кв. м	кв. м	48,90	0,00	0,00	80,60																																																																																											
площадь цокольного этажа, кв. м	кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																																											
площадь 1го этажа, кв. м	кв. м	739,90	207,00	0,00	146,40																																																																																											
площадь 2го этажа и выше, кв. м	кв. м	586,00	828,00	730,70	305,00																																																																																											
Коэффициент корректировки		0,93	0,90	0,87	0,88																																																																																											
Корректировка	%		3,33%	6,90%	5,68%																																																																																											
Описание корректировки		<p>Данная корректировка учитывает различия в этаже расположения, поскольку в составе объектов-аналогов имеются помещения, расположенные на 1, 2 и выше этажах, а объект оценки расположен на 2 и 4 этаже. Величина корректировки была определена на основании: Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-</p>																																																																																														

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3																				
		торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 162, таблица 48. Таблица 48. <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td style="text-align: center;">0,71</td> <td style="text-align: center;">0,70</td> <td style="text-align: center;">0,73</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td style="text-align: center;">0,82</td> <td style="text-align: center;">0,81</td> <td style="text-align: center;">0,83</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td style="text-align: center;">0,87</td> <td style="text-align: center;">0,86</td> <td style="text-align: center;">0,88</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73	Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83	Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																							
Удельная цена																									
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73																						
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83																						
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88																						
6.4. Физическое состояние здания		Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние																				
Корректировка	%		0%	0%	0%																				
Описание корректировки		Здания, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, корректировка не требуется.																							
6.5. Состояние внутренней отделки		Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт																				
Корректировка	%		0%	0%	0%																				
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																							
7. Экономические характеристики																									
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ																				
Корректировка	%		0%	0%	0%																				
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																							
8.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания																				
Корректировка	%		0%	0%	0%																				
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																							

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3												
8.2. Наличие парковки		Стихийная	Организованная наземная парковка	Организованная наземная парковка (3 машиноместа)	Организованная наземная парковка												
Корректировка			-7,78%	-7,78%	-7,78%												
<u>Описание корректировки</u>		<p>Необходимо ввести корректировку, так как у выбранных объектов-аналогов имеется организованная наземная парковка. Величина корректировки была определена на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/53-korrektirovka-na-nalichie-parkovki-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-s-parkovkoj-k-cenam-obektov-bez-parkovki-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1) и составила -7,78%</p> <p>Корректировка на наличие парковки для офисной недвижимости: переход от цен объектов с парковкой — к ценам объектов без парковки (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-7,78</td> <td>-8 — -5</td> <td>99</td> </tr> <tr> <td>2 квартал 2017 года</td> <td colspan="3">Недостаточно данных для отображения результатов за период</td> </tr> </tbody> </table>				Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-7,78	-8 — -5	99	2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок														
Все периоды	-7,78	-8 — -5	99														
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период																
Выводы																	
Общая чистая коррекция	%		-20,5%	-4,3%	-5,3%												
Скорректированная цена	руб./кв. м		180 507	172 357	178 036												
Общая валовая коррекция	%		27,1%	27,3%	58,3%												
Коэффициенты весомости			0,3798	0,3789	0,2413												
Коэффициент вариации скорректированных цен		2,36%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%														
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода	руб./кв. м		176 823														
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода	руб.		243 096 260														

Источник информации: расчеты и округления выполнены Оценщиком в программе Microsoft Excel

6.2.1 Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого имущества, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

243 096 260 (Двести сорок три миллиона девяносто шесть тысяч двести шестьдесят) рублей.

6.3 Определение рыночной стоимости права собственности на нежилое помещение доходным подходом

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемых объектов.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

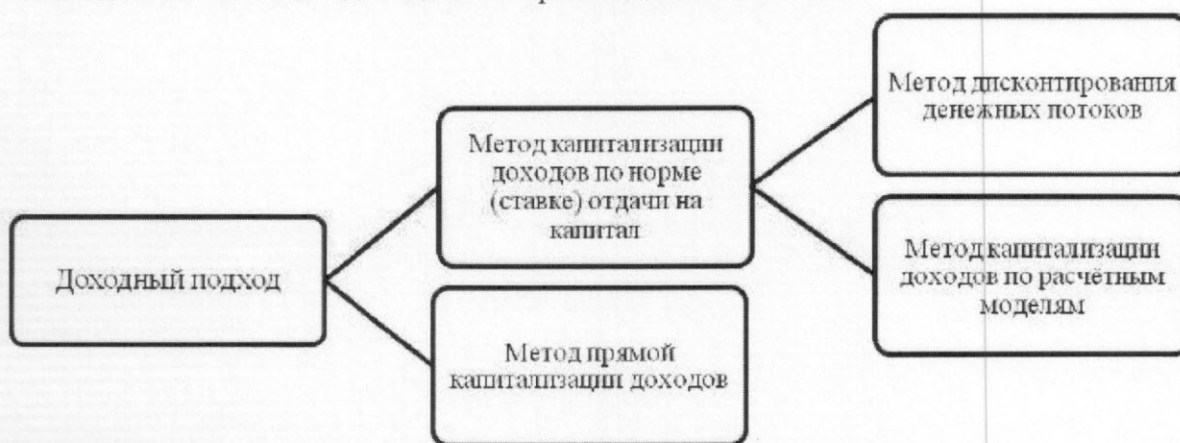


Рис. 6.1 Методы доходного подхода

Метод прямой капитализации доходов – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF - анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

- сбор рыночной информации о доходности объектов - аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов);
- оценка уровня доходов Объектов оценки на основе анализа доходов объектов - аналогов;
- оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов - аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в Объект оценки;
- капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате – оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

Метод прямой капитализации – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года, следующего за датой оценки, в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод прямой капитализации используется если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

В общем случае, в соответствии с принципом ожидания, математическое выражение для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием метода прямой капитализации имеет следующий вид:

$$V_o = \frac{NOI_o}{R_o}, \text{ где}$$

- V_o - рыночная стоимость объекта недвижимости (без НДС);
 NOI_o - чистый операционный доход (net operating income) наиболее типичного чистого операционного дохода первого года, следующего за датой оценки;
 R_o - общий коэффициент капитализации.

Основными этапами оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов являются:

- определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки для первого года, следующего за датой оценки;
- обоснование общего коэффициента капитализации;
- расчет рыночной стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и общего коэффициента капитализации, путем деления NOIо на общий коэффициент капитализации.

Далее поэтапно рассматривается процесс оценки объектов недвижимости методом прямой капитализации доходов.

Прогнозирование чистого операционного дохода

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать Объект оценки в будущем.

Это доход в соответствии с концепцией метода дисконтированных денежных потоков должен быть спрогнозирован в явном виде для каждого года использования объекта.

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить, как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить, как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Определение размера чистого операционного дохода выполняется путем построения постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанных для каждого года прогнозного периода.

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход;
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости;
	потери при сборе арендной платы;
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в том числе:
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

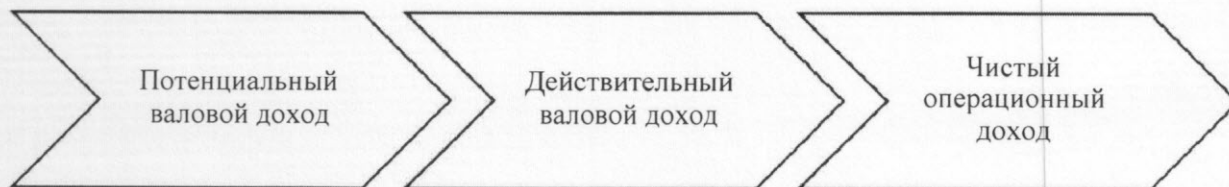


Рис. 6.2 Алгоритм расчёта чистого операционного дохода

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих.

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции, могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользкий доход, PH – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM – часть потенциального валового дохода, которая относится к занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (vacancy and losses V&L) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (PA) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Эффективный валовой доход (effective gross income - EGI) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V \& L + PA.$$

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR).$$

Операционные расходы (Operating Expense - OE) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода.

Операционные доходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

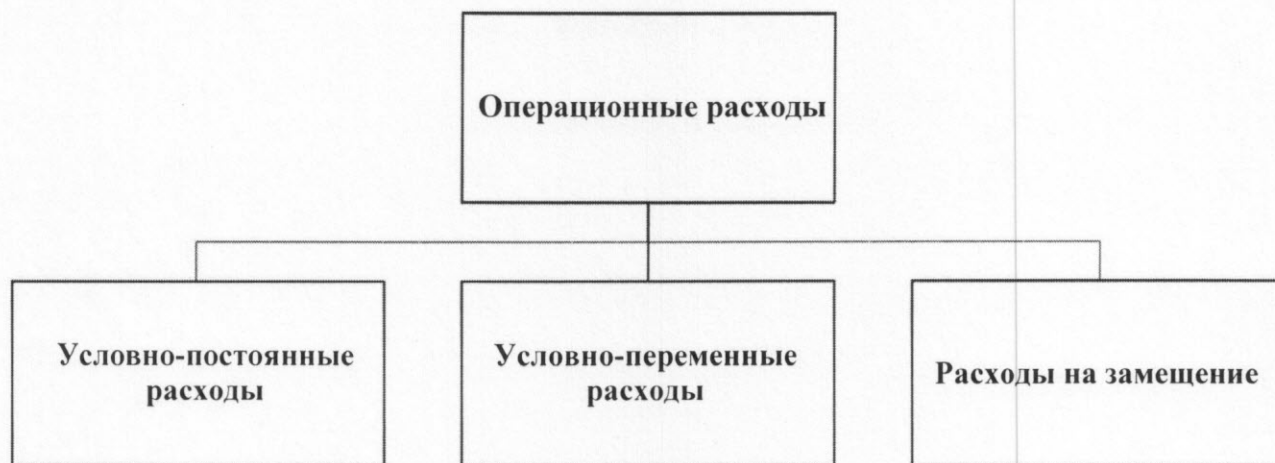


Рис. 6.3 Классификация расходов собственника

К *условно-постоянным расходам* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (FE).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения);
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.).

К *условно-переменным расходам* относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (VE).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы.

Расходы на замещение (RR) – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать Объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется реконструированным отчетом о доходах.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, связанные с бизнесом;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

Прогнозирование потенциального валового дохода

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- **основные помещения**, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- **вспомогательные помещения**, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами – пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений, закрепленных арендными договорами за этими арендаторами – пользователями данного вспомогательного помещения,
- **технические помещения**, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также:

- **элементы конструкций** (стены и крыша – для размещения рекламы, коллективной антенны);
- **свободные части земельного участка** (под автостоянку, торговый киоск, др.).

Площадь основных помещений назовем **полезной (Su)**, сумму полезной площади и площади вспомогательных помещений назовем **арендной площадью (Sr)**, а сумму арендной площади с площадью технических помещений – **общей площадью (So)**.

Арендные ставки А обычно относятся к единице одной из площадей: **полезной (Au)**, **арендной (Ar)**, или **общей (Ao)**.

На величину арендной ставки оказывает влияние **распределение обязанностей между арендодателем и арендатором** по покрытию операционных расходов и финансированию улучшений. По составу затрат, включаемых в арендную плату или исключаемых из нее, различают:

- полную аренду – с включением в арендную плату всех статей операционных расходов;
- чистую аренду – с исключением из арендной платы всех операционных расходов;
- распределенную аренду – с включением в арендную плату обусловленной договором части операционных расходов, расчеты по которым с подрядчиками производит арендодатель.

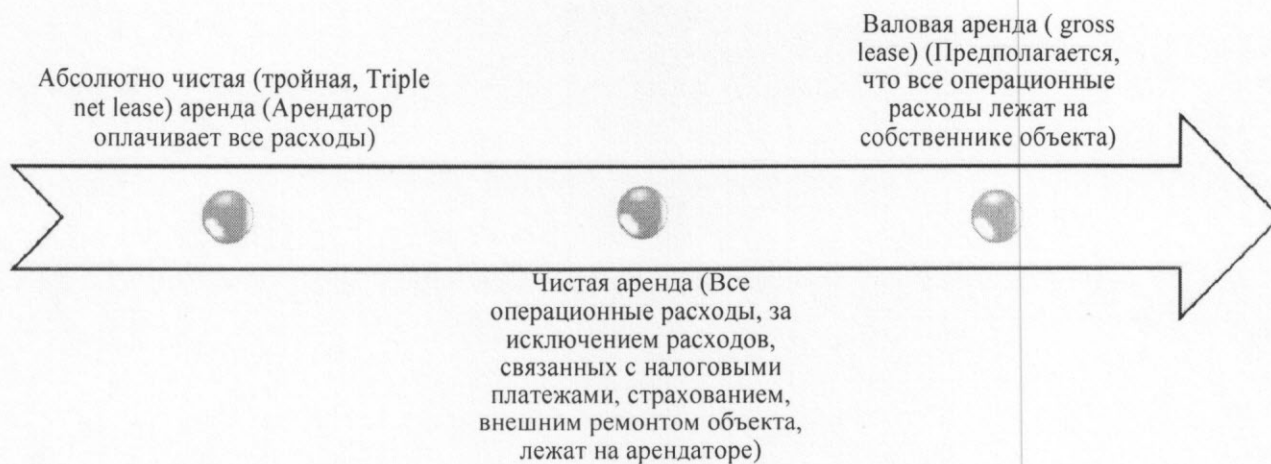


Рис. 6.4 Типы аренды в зависимости от структуры арендной ставки

В случае детального различения ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

где, k — общее число основных помещений (и «привязанных» к ним частей вспомогательных помещений) — при назначении ставок на единицу арендной площади).

Прогноз ставок арендной платы

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде помещений сегмента, сопоставимого с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т.е. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости Объектов оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Подробная характеристика аналогов приведена в таблицах ниже.

Расчёт величины годовой ставки арендной платы для объекта недвижимости, представлен в таблицах ниже.

Таблица 19. Описание объектов-аналогов¹⁹

№ п/п	Наименование элемента	Объект оценки 1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Дата предложения/дата оценки:	14 августа 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
2	Состав арендной ставки:				
2.1	НДС	+	включен	включен	включен
2.2	эксплуатационные расходы	+	включены	включены	включены
2.3	коммунальные	+	оплачиваются отдельно по счетчику	оплачиваются отдельно по счетчику	оплачиваются отдельно по счетчику
3	расходы Тип объекта:	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
4	Общая площадь, кв.м.:	1 374,80	1 082,0	1 600,0	666,0
5	Этаж расположения:	подвал, 1, 2, 5 этаж	5 этаж	2 этаж	9 этаж
6	площадь подвала, кв. м:	48,90	0,00	0,0	0,0
7	площадь цокольного этажа, кв. м:	0,00	0,0	0,0	0,0
8	площадь 1го этажа, кв. м:	739,90	0,00	0,0	0,0
9	площадь 2го этажа и выше, кв. м:	586,00	1 082,0	1 600,0	666,0
10	Цена предложения, руб. без учета НДС	-	2 524 667	3 466 667	1 387 500
11	Цена предложения, руб./кв.м без учета НДС	-	28 000	26 000	25 000
12	Местоположение:	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36	г. Москва, район Басманный, Яковоапостольский пер., вл14с1	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, 8	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, 2
13	Удаленность от метро:	ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Курская, 4 минуты пешком	ст. м. Курская, 6 минут пешком	ст. м. Курская, 7 минут пешком
14	Расположение относительно красных линий:	Расположен на первой линии домов	Расположен внутри квартала (вторая линия домов)	Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов
15	Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)
16	Наличие отдельного входа:	Нет	Нет	Нет	Нет
17	Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние

¹⁹ Информация об объектах-аналогах уточнялась в ходе телефонного общения с риелторами и представителями собственников

№ п/п	Наименование элемента	Объект оценки 1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
18	Состояние отделки:	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Высококачественная отделка помещений	Современный стандартный ремонт
19	Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
20	Наличие парковки:	Стихийная	Организованная	Организованная подземная парковка	Организованная подземная парковка
21	Источник информации:	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/157180180/	https://www.cian.ru/rent/commercial/156431905/	https://www.cian.ru/rent/commercial/139170331/
			7 495 120-42-68	7 926 917-76-27	7 903 018-91-94

Источник информации: составлено ООО «ЭкспертКапитал»

Таблица 20. Расчет арендной ставки для нежилого помещения, общей площадью 1 374,8 кв. м:

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1. Арендная ставка, в том числе:	руб./кв. м		28 000	26 000	25 000
<i>НДС</i>		+	включен	включен	включен
<i>эксплуатационные расходы</i>		+	включены	включены	включены
<i>коммунальные расходы</i>		+	оплачиваются отдельно по счетчику	оплачиваются отдельно по счетчику	оплачиваются отдельно по счетчику
Корректировка			20%	20%	20%
<u>Описание корректировки</u>		Согласно информации, полученной от представителей собственников объектов-аналогов, НДС не включен в ставку аренды объектов-аналогов. Расходы по эксплуатации и обслуживанию также включены в величину арендных ставок объектов-аналогов. Коммунальные платежи оплачиваются арендаторами отдельно по счетчику. Необходимо ввести корректировку. Величина корректировки была определена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 207, таблица 64			

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3															
		Таблица 64																		
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Наименование коэффициента</th> <th style="width: 10%;">Среднее значение</th> <th style="width: 10%;">Доверительный интервал</th> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 10%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">Удельная арендная ставка</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей</td> <td style="text-align: center;">1,20</td> <td style="text-align: center;">1,16</td> <td style="text-align: center;">1,24</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал			Удельная арендная ставка					Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24	
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																		
Удельная арендная ставка																				
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24																	
Скорректированная цена	руб./кв. м		33 600	31 200	30 000															
2. Качество прав																				
2.1. <i>Качество прав на улучшения</i>		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды															
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%															
<i>Описание корректировки</i>		В данном случае корректировка не требуется, все объекты сопоставимы по данному параметру																		
Скорректированная цена	руб./кв. м		33 600	31 200	30 000															
3. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты															
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%															
<i>Описание корректировки</i>		Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном																		
Скорректированная цена	руб./кв. м		33 600	31 200	30 000															
4. Особые условия		Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы															
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%															
<i>Описание корректировки</i>		Особые условия продажи не зарегистрированы, корректировка не требуется																		
Скорректированная цена	руб./кв. м		33 600	31 200	30 000															
5. Условия рынка																				
5.1. <i>Изменение цен во времени</i>		29 мая 2017 г.	Май 2017 г.	Май 2017 г.	Май 2017 г.															
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%															
<i>Описание корректировки</i>		Корректировки на изменение цен во времени не требуется, так как все объекты-аналоги были актуальны на дату оценки – 14.08.2017 г.																		
Скорректированная цена	руб./кв. м		33 600	31 200	30 000															

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки		Уторговывание не предусмотрено	Уторговывание не предусмотрено	Уторговывание не предусмотрено	Уторговывание не предусмотрено
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
<u>Описание корректировки</u>		Проведенный анализ рынка купли-продажи и подбор объектов-аналогов осуществлялся по периодическим печатным изданиям, интернет-сайтам. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. С учетом сложившейся практики в оценке и тенденций развития рынка недвижимости цена предложения отличается от цены сделки в меньшую сторону (если это не торги), поэтому требует корректировки. В результате переговоров с представителями собственников объектов, выбранных как объекты-аналоги, было установлено, что ввиду высокого спроса на данные объекты скидка на торг не предоставляется. Таким образом, Оценщик данную поправку не применял			
<u>Скорректированная цена на условия сделки</u>	руб./кв. м		<u>33 600</u>	<u>31 200</u>	<u>30 000</u>
6. Местоположение					
6.1. Местонахождения объекта		г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36	г. Москва, район Басманный, Яковлевопостольский пер., вл14с1	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, 8	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, 2
Корректировка	%		0%	0%	0%
<u>Описание корректировки</u>		Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Басманном районе Центрального административного округа г. Москвы. По данным интервьюирования участников рынка (АН «Адрес», к.л. Наталья-риэлтор, т. +7 (906) 039-44-31; АН «Эксперт», к.л. Павел, т. +7 (926) 998-97-57) существенной разницы в стоимости предложения не наблюдается. Введение корректировки не требуется			
6.2. Удаленность от метро		ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Курская, 4 минуты пешком	ст. м. Курская, 6 минут пешком	ст. м. Курская, 7 минут пешком
<u>метро</u> Корректировка	%		0%	4,6%	4,6%
<u>Описание корректировки</u>		Объект оценки находится в 5 минутах ходьбы от станции метро "Чкаловская", объект-аналог №1 расположен на сопоставимом с объектом оценки удалении от ближайшей станции метро. Объекты-аналоги №2 и №3 расположены на удалении от ближайших станций метро. Необходимо ввести корректировку. Величина корректировки была рассчитана на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce#s=1&f=1).			

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3								
		<p>Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-4,38</td> <td>-3 — 0</td> <td>33</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 квартал 2017 года. Недостаточно данных для отображения результатов за период</p> <p>Корректировка для объекта-аналога №2 определялась как: $1 / (1 - 0,0438) - 1 = 0,046$, или 4,6%</p>				Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-4,38	-3 — 0	33
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок										
Все периоды	-4,38	-3 — 0	33										
6.3. Расположение относительно красных линий		Расположен на первой линии домов	Расположен внутри квартала (вторая линия домов)	Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов								
Корректировка	%		12%	0%	0%								
<u>Описание корректировки</u>		<p>Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась. Объект-аналог №1 расположен внутри квартала, на второй линии домов, необходимо внести корректировку. Величина корректировки была рассчитана на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/46-korrektirovka-na-raspolozhenie-vnutri-kvartala-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-na-1-0j-linii-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-na-2-0j-linii-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1) и составила 12% ($1 / (1 - 0,1104) - 1 = 0,12$, или 12%)</p> <p>Корректировка на расположение внутри квартала для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 1-ой линии — к ценам объектов, расположенных на 2-ой линии (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-11,04</td> <td>-12 — -9</td> <td>103</td> </tr> </tbody> </table>				Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-11,04	-12 — -9	103
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок										
Все периоды	-11,04	-12 — -9	103										
6.4. Наличие отдельного входа		Нет	Нет	Нет	Нет								

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3																																																																																																			
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%																																																																																																			
<u>Описание корректировки</u>		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																																																																																						
6.5. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)																																																																																																			
Корректировка	%		0%	0%	0%																																																																																																			
<u>Описание корректировки</u>		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																																																																																						
7. Физические характеристики																																																																																																								
7.1. Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение																																																																																																			
Корректировка	%		0%	0%	0%																																																																																																			
<u>Описание корректировки</u>		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																																																																																						
7.2. Общая площадь объекта	кв. м	1 374,8	1 082,0	1 600,0	666,0																																																																																																			
Корректировка	%		0%	4%	-8%																																																																																																			
<u>Описание корректировки</u>		<p>Как правило, большие по размеру нежилые помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру нежилые помещения. Величина корректировки определялась на основании: Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 133, таблица 39</p> <p style="text-align: right;">Таблица 39</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="8">Арендная ставка</th> </tr> <tr> <th colspan="8">аналог</th> </tr> <tr> <th></th> <th><100</th> <th>100-250</th> <th>250-500</th> <th>500-750</th> <th>750-1000</th> <th>1000-1500</th> <th>1500-2000</th> <th>>2000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7">объект оценки</td> <td><100</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,17</td> <td>1,24</td> <td>1,29</td> <td>1,34</td> <td>1,39</td> <td>1,42</td> </tr> <tr> <td>100-250</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,16</td> <td>1,21</td> <td>1,26</td> <td>1,31</td> <td>1,33</td> </tr> <tr> <td>250-500</td> <td>0,86</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,10</td> <td>1,15</td> <td>1,20</td> <td>1,21</td> </tr> <tr> <td>500-750</td> <td>0,81</td> <td>0,86</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,08</td> <td>1,13</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>750-1000</td> <td>0,78</td> <td>0,83</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,08</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>1000-1500</td> <td>0,75</td> <td>0,80</td> <td>0,87</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>1500-2000</td> <td>0,72</td> <td>0,77</td> <td>0,84</td> <td>0,89</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>>2000</td> <td>0,71</td> <td>0,75</td> <td>0,82</td> <td>0,87</td> <td>0,91</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Площадь, кв.м	Арендная ставка								аналог									<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00
Площадь, кв.м	Арендная ставка																																																																																																							
	аналог																																																																																																							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000																																																																																																
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42																																																																																															
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33																																																																																															
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21																																																																																															
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14																																																																																															
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10																																																																																															
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06																																																																																															
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02																																																																																															
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00																																																																																																
7.3. Этаж расположения		подвал, 1, 2, 5 этаж	5 этаж	2 этаж	9 этаж																																																																																																			
площадь подвала, кв. м	кв. м	48,90	0,00	0,00	0,00																																																																																																			
площадь цокольного этажа, кв. м	кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																																																			
площадь 1го этажа, кв. м	кв. м	739,90	0,00	0,00	0,00																																																																																																			
площадь 2го этажа и выше, кв. м	кв. м	586,00	1 082,00	1 600,00	666,00																																																																																																			
Коэффициент корректировки		0,930	0,860	0,860	0,860																																																																																																			
Корректировка	%		8,14%	8,14%	8,14%																																																																																																			
<u>Описание корректировки</u>		Данная корректировка учитывает различия в этаже расположения, поскольку в составе объектов-аналогов имеются помещения, расположенные на 5, 2 и 9 этажах, а объект оценки расположен в подвале, на 1 2 и 5 этажах.																																																																																																						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3																				
		<p>Величина корректировки была определена на основании: Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 163, таблица 48.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная арендная ставка</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,72</td> <td>0,70</td> <td>0,73</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,82</td> <td>0,81</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,86</td> <td>0,85</td> <td>0,87</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная арендная ставка				Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73	Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83	Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																							
Удельная арендная ставка																									
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73																						
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83																						
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87																						
7.4. Физическое состояние здания		Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние																				
Корректировка	%		0%	0%	0%																				
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																							
7.5. Состояние внутренней отделки		Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Высококачественная отделка помещений	Современный стандартный ремонт																				
Корректировка	%		0,0%	-6,5%	0,0%																				
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась. В помещениях объекта-аналога проведен ремонт с высококачественной отделкой. Величина корректировки была определена на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/985-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2017-goda)																							

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3																														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Характеристика отделки</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)</td> <td>0,84</td> <td>0,95</td> <td>0,89</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)</td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)</td> <td>1,04</td> <td>1,11</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)</td> <td>1,12</td> <td>1,19</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей</td> <td>1,07</td> <td>1,12</td> <td>1,09</td> </tr> </tbody> </table>	№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89	2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00	3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07	4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	1,15	5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,12	1,09			
№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																															
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89																															
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00																															
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07																															
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	1,15																															
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,12	1,09																															
8. Экономические характеристики																																			
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ																														
Корректировка	%		0%	0%	0%																														
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																	
8.2. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания																														
Корректировка	%		0%	0%	0%																														
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																	
8.3. Наличие парковки		Стихийная	Организованная	Организованная подземная парковка	Организованная подземная парковка																														
Корректировка			-7,78%	-7,78%	-7,78%																														
Описание корректировки		Необходимо ввести корректировку, так как у выбранных объектов-аналогов имеется организованная наземная парковка. Величина корректировки была определена на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/53-korrektirovka-na-nalichie-parkovki-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-s-parkovkoj-k-cenam-obektov-bez-parkovki-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1) и составила -7,78%																																	

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3												
		<p>Корректировка на наличие парковки для офисной недвижимости: переход от цен объектов с парковкой — к ценам объектов без парковки (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p><small>Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</small></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-7,78</td> <td>-8 — -5</td> <td>99</td> </tr> <tr> <td>2 квартал 2017 года</td> <td colspan="3">Недостаточно данных для отображения результатов за период</td> </tr> </tbody> </table>				Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-7,78	-8 — -5	99	2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок														
Все периоды	-7,78	-8 — -5	99														
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период																
Выводы																	
Общая чистая коррекция	%		12,36%	2,46%	-3,04%												
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв. м		37 753	31 968	29 088												
Общая валовая коррекция	%		27,92%	31,02%	28,52%												
Коэффициенты весомости			0,3404	0,3227	0,3370												
Коэффициент вариации скорректированных цен		13,40%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%														
Рыночная ставка аренды объекта оценки, с учетом НДС	руб./кв. м/год		32 970														
Рыночная ставка аренды объекта оценки, без учета НДС	руб./кв. м/год		27 941														

Источник информации: расчеты и округления выполнены Оценщиком в программе Microsoft Excel

Операционные расходы - постоянные и переменные расходы, связанные с эксплуатацией приносящих доход объектов собственности, в состав которых не входят: амортизационные отчисления по недвижимости, расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости и подоходный налог. Операционные расходы помимо эксплуатационных расходов (коммунальных платежей, расходов на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и тд.) включают в себя: земельный налог, страхование здания, налог на имущество и расходы на управление.

Значение корректировки на определение величины операционных расходов была принята согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. -2016 Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016 г., стр. 207, стр. 229 и составила 20% и 17,9%.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г.

Прогнозирование эффективного валового дохода

Потери от недозагрузки учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода. Простой площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости. Потери от недозагрузки площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Для определения уровня недозагрузки площадей Оценщик использовал данные анализа рынка офисной недвижимости Москвы за I квартал 2017 год, приведенных на сайте Colliers International Россия, в разделе «Аналитика» (http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1_office_rus.pdf?la=ru-RU), в классе В+/- показатель потери от недозагрузки стабилизировался на уровне 10,4-10,5%. При расчетах, Оценщик использовал среднее значение, в размере 10,45%.

Риск нерегулярности внесения арендных платежей от компаний-арендаторов невелик и, как правило, может быть компенсирован внесением обеспечительного (авансового) платежа, поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей Кп может быть принят равным 0%.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием Объектов оценки не выявлены.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации была принята исходя из данных, приведенных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», в разделе «Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года» (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/983-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2017-goda>), ставка капитализации для офисных и других общественных помещений и зданий на участках составляет 11%.

	Типы объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
01.04.2017	Торговые помещения и здания на участках	0,08	0,11	0,13
	Офисные и другие общественные помещения и здания на участках	0,09	0,11	0,13
	Складские помещения и здания на участках	0,11	0,15	0,18
	Производственные помещения и здания на участках	0,12	0,18	0,22

Источник информации: по материалам <https://statielt.ru>

Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации приведен в следующей таблице

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Источник
1	Размер ежегодной арендной платы без учета НДС, руб./кв. м	27 941	расчеты Оценщика
2	Площадь объекта, кв. м	1 374,80	Документы, предоставленные Заказчиком
3	Коэффициент арендопригодной площади	0,84	Определялся исходя из данных, приведенных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади» (https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/973-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi)
4	Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду объекта оцениваемых прав, без учета НДС, руб., в год	32 267 161	Стр. 1 x Стр. 2 x Стр. 3
5	Процент незагрузки при сдаче в аренду, %	10,45%	Анализ рынка офисной недвижимости
6	Действительный валовой доход, руб. в год	28 895 243	Стр. 4 - (Стр. 5 x Стр. 4)
7	Величина операционных расходов при эксплуатации объекта оцениваемых прав, руб., в год	6 930 986	Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г., Стр. 207, таблица 64 и Стр. 229, таблица 72
8	Чистый операционный доход от сдачи в аренду объекта оцениваемых прав, без учета НДС, руб., в год	21 964 257	Стр. 6 - Стр. 7
9	Ставка капитализации (доходность), % в год	11,00%	Ставка капитализации определялась исходя из данных, приведенных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года» (https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/983-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2017-goda)

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Источник
			01-04-2017-goda)
10	Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС	199 675 064	Стр. 8 / Стр. 9
11	Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб., с учетом НДС	235 616 576	Стр. 10 x 1,18

Источник информации: расчеты и округления выполнены Оценщиком в программе Microsoft Excel

6.3.1 Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки, полученной в рамках доходного подхода

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 1374,8 кв. м, расположенного по адресу: 105064, Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36, принадлежащее на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Административный сервис», с учетом НДС по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода составляет: **235 616 576 (Двести тридцать пять миллионов шестьсот шестнадцать тысяч пятьсот семьдесят шесть) рублей.**

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с каждым из примененных подходов получены искомые величины в рамках оценки Объекта оценки, отраженные в следующих таблицах.

Таблица 22. *Согласование результатов оценки*

Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	243 096 260 руб.
Доходный подход	235 616 576 руб.

Источник информации: расчеты и округления выполнены Оценщиком в программе Microsoft Excel

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученному различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Целью согласования результатов всех применяемых подходов и методов оценки является определение обоснованного значения рыночной стоимости объекта оценки. Оно может выражаться в виде конкретного значения стоимости или стоимостного интервала. В конечном счете, при согласовании результатов оценок важно определить и оценить (взвесить) преимущества и недостатки каждого из используемых подходов и методов оценки. Подходы сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения инвестора;
- качество информации, на основании которой проводится анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемых объектов можно сделать следующие выводы:

1. *Затратный подход.* Как правило, величины затрат на замещение и рыночной стоимости ближе всего друг к другу для новых объектов недвижимости. Поэтому затратный подход наиболее уместен при работе с объектами, недавно сданными в эксплуатацию. Затратный подход используется главным образом при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и прочего имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на рынке. При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью. В рамках настоящего отчета затратный подход к оценке оцениваемого имущества *не применялся*.

2. *Сравнительный подход* характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов. Данный подход в большей степени, чем затратный, отражает текущую рыночную ситуацию и тенденции ее развития. Сравнивая продаваемые (или проданные) объекты с оцениваемым объектом, определяя и внося соответствующие поправки на различия, можно определить искомую величину стоимости. Этот подход достаточно точен, но недостаточно учитывает особенности объекта оценки. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Результату, полученному сравнительным подходом присваивается удельный вес 50%.

3. *Доходный подход* капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако при применении доходного подхода Оценщики приняли ряд допущений и ограничений, которые несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом. Весовой коэффициент для доходного подхода принят равным 50%.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых подходов осуществлялся на основе анализа следующих факторов, влияющих на выбор метода оценки:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Поскольку в настоящее время баз данных, определяющих удельные веса каждого из подходов оценки, не существует, поэтому величина вклада каждого фактора в процесс принятия решения была определена экспертно. Вес каждого фактора, для оцениваемой недвижимости, приведен далее в расчетной таблице.

Таблица 23. Согласование результатов оценки

Наименование Объекта оценки	Стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	Удельный вес подхода, %	Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	Удельный вес подхода, %	Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	Удельный вес подхода, %
Оцениваемый объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Административный сервис»	Не применялся	0,00%	243 096 260	50,00%	235 616 576	50,00%
Результаты расчета рыночной стоимости различными подходами, руб.	239 356 418					

Источник информации: расчеты и округления выполнены Оценщиком в программе Microsoft Excel

Вывод: результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщиков информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, составляет на дату оценки (округленно):

239 356 000 (Двести тридцать девять миллионов триста пятьдесят шесть тысяч) рублей,

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщиков информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, составляет на дату оценки без учета НДС:

202 844 068 (Двести два миллиона восемьсот сорок четыре тысячи шестьдесят восемь) рублей.

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

1. Изложенные в данном Отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений, и являются персональными, непредвзятыми профессиональным анализом Оценщика, мнениями и выводами.
3. Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору о проведении оценки и к Отчету об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов.
4. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного Отчета, также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
5. Вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата.
6. Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата.
7. Анализ, мнения и выводы были получены, а данный Отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления Отчета).
8. Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.
9. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
10. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
11. Никто кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.
12. Результаты оценки признаются действительными на дату оценки.
13. Цены, установленные в случае осуществления реальных сделок, могут отличаться от величин, определенных в ходе оценки в рамках настоящего Отчета, вследствие таких факторов, как, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.
14. Итоговые величины при оценке Объекта оценки, указанные в настоящем Отчете, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, могут быть признаны для целей осуществления реальных сделок, если с даты составления Отчета до даты осуществления таких сделок прошло не более 6 месяцев.

Оценщик
НП «МПО»

Индивидуальный предприниматель
Чугунова Лидия Геннадьевна



Чугунова Л.Г.



Чугунова Л.Г.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Исследования и расчеты, проведенные Оценщиками ООО «ЭкспертКапитал» на основании Договора № 01-К/0517/Б от «26» мая 2017 г., позволяют сделать следующее заключение о стоимости Объекта оценки:

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 29.05.2017 г. составляет (округленно):

239 356 000 (Двести тридцать девять миллионов триста пятьдесят шесть тысяч) рублей,

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 29.05.2017 г. составляет без учета НДС:

202 844 068 (Двести два миллиона восемьсот сорок четыре тысячи шестьдесят восемь) рублей.

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость»), при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, предполагающей оплату в не денежной форме или продажу в кредит, происходит увеличение продажной цены. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов увеличения или уменьшения цены.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценщик
НП «МПО»

Чугунова Л.Г.

Индивидуальный предприниматель
Чугунова Лидия Геннадьевна

Чугунова Л.Г.

10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.05.2017 № 99/2017/16629201;
2. Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 29.01.2008 г.;
3. Экспликация от 22.03.2010 г.;
4. поэтажный план от 22.03.2010 г.

Информация, полученная из специализированных изданий

1. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в действующей редакции);
2. Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в действующей редакции);
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
4. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №297;
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №298;
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №299;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 №611;
9. Свод стандартов и правил РОО 2015, утверждены решением Совета РОО от 23.12.2015 г. протокол № 07-Р;
10. Стандарты и Правила НП СРО «СВОД»;
11. Оценка недвижимости. Институт оценки США (Чикаго). 11-е изд. / Пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова. 2-е изд., испр. и доп. М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2007.
12. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007.
13. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – СПб.: Издательство СПбГТУ, 1996.
14. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: Технобалт, 1995.
15. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997.
16. Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. – М.: «Финансы и статистика», 2002.
17. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящий доход недвижимости: пер. с англ. – М.: Дело лтд, 1995.
18. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: учебное пособие: пер. с англ. – М.: РИО Мособлунпрполифиздата, 1994.
19. Хорн Дж.К. Ван. Основы управления финансами. – М.: ЮНИТИ, 1996 г.;
20. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р

Информация, полученная из периодических изданий

1. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г;
2. Информационные порталы: <http://rrg.ru>, <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>, <https://statielt.ru/>, <https://rosreestr.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://realty.dmir.ru>, <http://theproperty.ru>, <http://zдание.info>, <https://www.beboss.ru>, <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow> и т. д.

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
11.05.2017 № 99/2017/16629201			
Кадастровый номер:		77:01:0001028:2486	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0001028	
Дата присвоения кадастрового номера:		07.05.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 77-77-11/052/2006-600	
Адрес:		105064 Москва, р-н Басманный, ул Земляной Вал, д 36	
Площадь, м²:		1374.8	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 5, Антресоль № 5	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		270197582.82	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0001028:1057	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее"	

11.1 Документы, предоставленные Заказчиком

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

учетные"	
Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании свидетельства о государственной регистрации права от 03.08.2006 г. № 77-77-11/052/2006-600	
Получатель выписки:	Макарова Ольга Владимировна

Государственный реестр прав	ЕГРН
Сведения о документе	Сведения о документе
М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
		11.05.2017 № 99/2017/16629201	77:01:0001028:2486
		Кадастровый номер:	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Административный сервис", ИНН: 7709352566
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-11/052/2006-600 от 03.08.2006
3.	Документы-основание:	3.1.	АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ № 1 от 21.09.2001 г. ОТОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "КОМПАНИЯ МОСОБЪЕКТРОЙ" РЕШЕНИЕ № 1 от 15.08.2001 г. ПРОТОКОЛ № 3 от 30.06.2001 г. ПРОТОКОЛ № 4 от 15.08.2001 г. УСТАВ ЗАРЕГИСТРИРОВАН МРП от 21.09.2001 г. № 232733 ДОПОЛНЕНИЕ № 1 К АКТУ № 1 от 21.09.2001 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
		Ипотека, весь объект	
4.1.1.	дата государственной регистрации:	03.04.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/093/2013-122	
	срок, на который установлено ограничение прав и	по 24.02.2016	

	обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "Инвестиционный торговый банк" (публичное акционерное общество) ИНН: 7717002773
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 25.02.2013 №13/зв-11-4, дата регистрации 03.04.2013, №77-77-11/093/2013-122
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор <small>СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДОЛЖНОСТИ</small>		ЕГИС ЕГРН <small>ОБЪЕКТЫ</small>

М.П.

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 308/18 Литер -
по состоянию на 29.01.2008 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02120222		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Земляной Вал	
Дом	36	Корп.	-
Строение		-	
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	7984,4	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1930
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5-8
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2241,0
Площадь застройки (кв.м.)	2100	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	7984,4



02 10 09 0179949

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Административный сервис"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1374,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1374,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

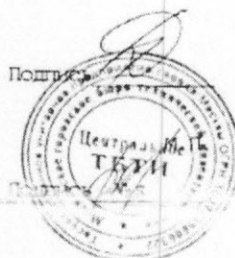
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
30.06.2000г. N 1000221.

Начальник ТБТИ
Исполнитель

Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва

Н.И. Курочкина
Свирида В.Ф.

22.03.2010
22.03.2010



Центральное БТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: ул. Земляной Вал, 36

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские
Последнее обследование 21.06.2004
Распоряжение главы районной управы
от 3.03.2000 N 310

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		подж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	1	склад	38,8	38,8					270
	2	склад	10,1	10,1					
Итого по помещению			48,9	48,9					
---Нежилые помещения всего			48,9	48,9					
в т.ч. Складские			48,9	48,9					

① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 09 0179950

По адресу: ул. Земляной Вал, 36

стр. 2

Помещение N III Тип: Торговые
 Последнее обследование 3.03.2000
 Распоряжение главы районной управы
 от 3.03.2000 N 310

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вл- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	тамбур	1,6			1,6	торгов.		240
	2	лифт	12,8			12,8	торгов.		240
	3	комната отдыха	6,5	6,5			торгов.		240
	4	кабинет	32,1	32,1			торгов.		240
	5	кабинет	15,6	15,6			торгов.		324
	6	кабинет	24,5	24,5			торгов.		324
	7	лифт	9,2			9,2	торгов.		324
	8	лифт	8,5			8,5	торгов.		324
	9	уборная	5,0			5,0	торгов.		324
	10	коридор	1,8			1,8	торгов.		300
	11	уборная	1,7			1,7	торгов.		300
	12	коридор	2,6			2,6	торгов.		300
	13	кладовая	5,7			5,7	торгов.		300
	14	коридор	16,3			16,3	торгов.		300
	15	кабинет	10,5	10,5			торгов.		300
	16	кабинет	7,9	7,9			торгов.		300
	17	кабинет	5,0	5,0			торгов.		300
	18	коридор	7,1			7,1	торгов.		300
	19	кабинет	6,6	6,6			торгов.		300
	20	кабинет	11,1	11,1			торгов.		300
	21	зал торговый	147,6	147,6			торгов.		300
Итого по помещению			339,7	267,4	72,3				
---Нежилые помещения всего			339,7	267,4	72,3				
в т.ч. Торговые			339,7	267,4	72,3				

По адресу: ул. Земляной Вал, 36

стр. 3

Помещение N IV Тип: Складские
 Последнее обследование 24.07.2007
 Распоряжение главы районной управы
 от 3.03.2000 N 310

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	кабинет	6,1	6,1					315
	2	склад	32,1	32,1					
	3	склад	22,0	22,0					
	4	коридор	4,5		4,5				
	5	склад	10,4	10,4					
	6	склад	10,4	10,4					
	7	склад	22,6	22,6					
	8	склад	19,5	19,5					
	9	коридор	5,5		5,5				
	10	коридор	15,7		15,7				
	11	склад	8,1	8,1					
	12	склад	12,3	12,3					
	13	склад	19,4	19,4					
	14	коридор	14,2		14,2				
	15	уборная	2,1		2,1				
	18	пункт тепловой	31,4	31,4					
	19	коридор	15,3		15,3				
	20	склад	31,0	31,0					
	21	склад	12,6	12,6					
	22	коридор	35,1		35,1				
	22а	склад	13,4	13,4					
Итого по помещению			343,7	251,3	92,4				
---Нежилые помещения всего			343,7	251,3	92,4				
в т.ч. Складские			343,7	251,3	92,4				

① Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: ул. Земляной Вал, 36

стр. 4

Помещение N V Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 3.03.2000
 Распоряжение главы районной управы
 от 3.03.2000 N 310

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
5	1	кабинет	12,6	12,6			учрежд.	575	
	2	кабинет	20,9	20,9			учрежд.		
	3	кабинет	6,4	6,4			учрежд.		
	4	коридор	58,6		58,6		учрежд.		
	5	кабинет	7,3	7,3			учрежд.		
	6	туалет	2,1		2,1		учрежд.		
	7	туалет	2,4		2,4		учрежд.		
	8	коридор	1,9		1,9		учрежд.		
	9	туалет	3,8		3,8		учрежд.		
	10	пом. для сотрудн.	144,8	144,8			учрежд.		
	11	кабинет	10,1	10,1			учрежд.		
	12	кабинет	15,6	15,6			учрежд.		
	13	кабинет	14,5	14,5			учрежд.		
	14	кабинет	5,2	5,2			учрежд.		
	15	кабинет	14,5	14,5			учрежд.		
	16	кладовая	2,4		2,4		учрежд.		
	16а	шкаф встроенный	0,7		0,7		учрежд.		
	16б	шкаф встроенный	0,3		0,3		учрежд.		
	17	кухня	4,4		4,4		учрежд.		
	18	коридор	9,7		9,7		учрежд.		
	19	кабинет	8,8	8,8			учрежд.		
	20	кабинет	7,3	7,3			учрежд.		
	21	кабинет	10,3	10,3			учрежд.		
	22	кабинет	8,7	8,7			учрежд.		
	23	кабинет	9,5	9,5			учрежд.		
	24	кабинет	7,3	7,3			учрежд.		
Итого по помещению			390,1	303,8	86,3				
---Нежилые помещения всего			390,1	303,8	86,3				
в т.ч. Учрежденческие			390,1	303,8	86,3				

По адресу: ул. Земляной Вал, 36

стр. 5

Помещение N I Тип: Культпросветительские
Последнее обследование 3.03.2000

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
а 5	1	кабинет	3,5	3,5					290
	2	кинопроекционная	30,8	30,8					
	3	коридор	4,1		4,1				
	4	умывальная	4,2		4,2				
	5	коридор	1,6		1,6				
Итого по помещению			44,2	34,3	9,9				
---Нежилые помещения всего			44,2	34,3	9,9				
в т.ч. Культпросветит.			44,2	34,3	9,9				

Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 3.03.2000

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	A	клетка лестнич	56,5		56,5				280
Итого			56,5		56,5				
---Нежилые помещения всего			56,5		56,5				
в т.ч. Учрежденческие			56,5		56,5				

Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 3.03.2000

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	A	клетка лестнич	94,9		94,9				460
Итого			94,9		94,9				
---Нежилые помещения всего			94,9		94,9				
в т.ч. Учрежденческие			94,9		94,9				

1 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул. Земляной Вал, 36

стр. 6

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 3.03.2000

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
5	В	клетка лестнич	29,8		29,8				320
		Г клетка лестнич	18,6		18,6				
Итого			48,4		48,4				
---Нежилые помещения всего			48,4		48,4				
в т.ч. Учрежденные			48,4		48,4				

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 3.03.2000

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		
			всего	в т.ч.		в т.ч.		
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.
а 5	а	лестница	8,4		8,4			
Итого по помещению			8,4		8,4			
---Нежилые помещения всего			8,4		8,4			
в т.ч. Учрежденные			8,4		8,4			
Итого			1374,8	905,7	469,1			
---Нежилые помещения всего			1374,8	905,7	469,1			
в т.ч. Торговые			339,7	267,4	72,3			
Складские			392,6	300,2	92,4			
Учрежденные			598,3	303,8	294,5			
Культпросветит.			44,2	34,3	9,9			

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 30.06.2000г. N 1000221.

Экспликация на 6 страницах

22.03.2010 г.

Исполнитель

Свирина В.Ф.

03 10 301246

Прощуровано, пронумеровано и скреплено печатью 5 листов

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Ул. Зетляной 59А
(двухэтажное ул. (просп., бульв. и т.д.)

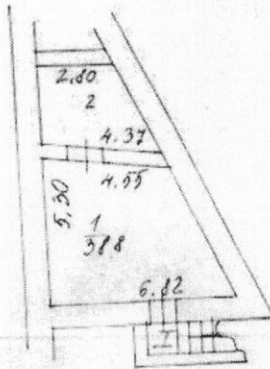
домовл. (вл.) _____ ДОМ 26
этажи подполье

корпус _____ строение (сооружение) _____
этажи

на часть 204 этажа Помещ. (квартира) 5 м²

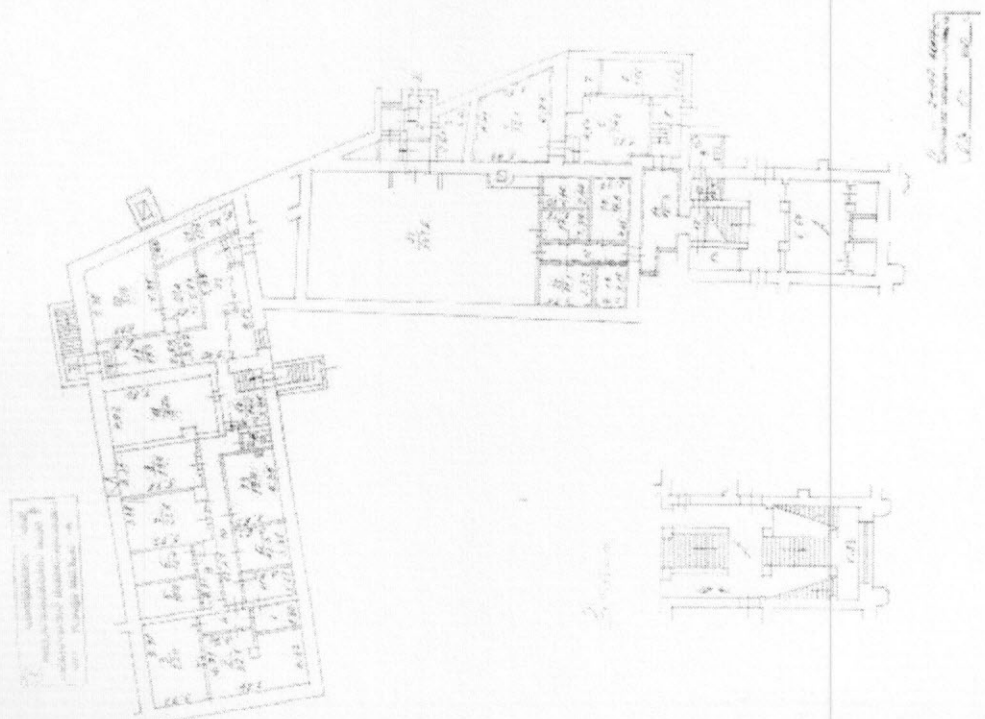
квартал № 308/18 19 АО г. Москвы

ПОДВАЛ
 И ЭТАЖ



① Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на
 • 21 • 06 2004 г.
 Исполнитель Шуранина
 Проверил БС
 • 22 • 03 2000 г.





11.2 Информация об объектах-аналогах

Нежилые помещения: продажа

Карта Москвы Поиск недвижимости ciannet.ru Продажа офис Продажа офис Купить офис Купить офис Купить офис Купить офис Купить офис Купить офис Продажа офис Продажа офис Банк России

Недвижимость в Москве Коммерческая Приобрести бизнес в Москве ЦИАН Таганский метро Марксистская

офис
Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал Показать на карте
Марксистская, 3 м/б, на 5 этаже

250 000 000 руб.
141 546 руб. за м²

Средств: 35 миллионов рублей

+7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27
Новая услуга: скидки и повышенная ликвидность на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	1 035 м²
Этаж:	1 из 5
Мебель:	нет
Доступ:	пропускная система

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	1 035 м²

Номер объекта: 70-42624 Предлагается на продажу 5-этажный офисный класс B+ площадью 1035 кв. м. Месторасположение - м. Марксистская, Плановка смешанная. В помещении есть свои туалеты. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. Есть охраняемая наземная парковка. Финансовые условия: Стоимость продажи - 250 000 000 руб. Форма договора - договор с собственником.

ИД:8771 Р/О Р/О
Результат
Позвонить телефону
Отправить заявку

Ежемесячный платеж от 2 418 490 Р

Зарплатные отчисления
Заполните онлайн-заявку на ипотеку онлайн

ПСК на Подольной улице
Транспортная доступность. Удобство выезда на ТТК. Шоссе Энтузиастов и Рязанский проспект
Тел.: +495 125 47 67

РЕКЛАМА

ЦИАН ID 8771

<https://www.cian.ru/sale/commercial/157174597/>

Купить офис в Москве Купить помещение в Москве ЦИАН Продажа коммерции Купить офис в Калужской Купить офис в Ярославской Продажа офис в город М... Продажа площади в г... Купить офис в Моск...

https://www.cian.ru/sale/commercial/148013984/

офис в бизнес-центре на ул. Каланчевская, 13
Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 13
Показать на карте
Красные ворота, 6 этаж, станция

140 000 000 руб.
177 952 руб. за м², продажа

Средств: 36 миллионов рублей

+7 910 425-08-77
Привлекательность сделки, что макс. снижает риски сделки на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	787 м²
Этаж:	6 из 6
Высота помещений:	3 м
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	пропускная система

Бизнес-центр «на ул. Каланчевская, 13»

Инд. инвентаризация:	2004
Класс:	B
Общая площадь:	6 374 м²
Назначение:	в собственности
Категория:	действующий
Возвращение:	приточная
Мониторинг:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная
Лифты:	3

Офисное помещение занимает весь 6 этаж, есть тех. этаж, два входа по периметру этажа находятся открытая терраса площадью 100 кв.м., в общую площадь не входит, лифт спускается в паркинг (одноуровневый), есть 3 м/м площадью 56,3 кв.м., выход в общую площадь. Помещение имеет 16 кабинетов от 12,4 до 64,7 кв.м., отдельные помещения, 5 спб, установлено 10 т. лифтов, интернет, теле-видеока. Помещение находится в рабочем состоянии, на полу плитка, ламинат, паркетная доска, на окнах двухкамерные стеклопакеты, имеется центральная система кондиционирования, установлена сигнализация пожарной безопасности, панорамный вид из окон на три стороны. Помещение находится в собственности кр. лица. Цена указана ниже кадастровой стоимости.

Ежемесячный платеж от 1 354 354 Р

Зарплатные отчисления
Заполните онлайн-заявку на ипотеку онлайн

РЕКЛАМА

Продажа производственных помещений МО Жуковский
Производственные помещения с земельным участком на территории зоны Промысла
Тел.: +495 909-00-00

Продажа торговых помещений
Подача завершенного бизнеса в торговом центре в ТЦ Ст 10 кв.м. От собственника. Только до 31 09 бюджет покупки от 3,2 млн.р!
Тел.: +495 432 18 92

РЕКЛАМА

ЦИАН ID 436729

<https://www.cian.ru/sale/commercial/148013984/>

Продажа офис Москвы | Купить офис Каленкино | Купить помещения с/п | ЦИАН - Продажа офис | Купить офис Добрынино | Подача офис город Рязань | Продажа площади с/п

Недвижимость | <https://www.cian.ru/sale/commercial/157974877/>

офис
Москва, район Таганский, Николаямская ул., 19С4
 Показать на карте
 Таганская, 15 мин. поездки

106 400 000 руб.
 200 000 руб. за м²

Связаться за информацией о цене

+7 495 646-13-46, +7 966 396-94-45
 Показать фото, описание, условия и историю объявлений на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	532 - 532 м²
Этаж:	1 из 5
Планировка:	Стандартная

О здании

Под застройку:	1 870
Тип здания:	офисный
Адрес:	В
Общая площадь:	532 м²
Кондиционирование:	местное

На покупку предлагается объект по адресу: г. Москва, ул. Николаямская 19 строение 4. Интеллектуальные права: Право собственности. Форма собственности: Частная. Правоустановившиеся документы: Земельный участок - Договор долгосрочной аренды. Здание - Свидетельство о государственной регистрации. Текущее использование объекта - административное здание. Месторасположение - ЦАО, ближайшая станция метро Таганская (750 метров), Курская (850 метров), Ближайшая транспортная магистраль Садовое кольцо (150 метров). Подземные пути - непосредственный подъезд к зданию возможен по Лыцкину переулку. Автобусная организация маршрута вдоль здания, а также во внутреннем дворе общей вместительностью до 10 машин. Общая площадь здания - 532 м². В том числе подвал - 80,9 м², площадь 1,2 этажей - 291,7 м², мансарда - 159,7 м². Количество этажей 2-подвальный-наземный. Фасад помещений: Подвал - 2,2 метра, 1,2 этаж - 3,3 метра. Здание кирпичное. Под застройку: 1 870 кв. м. В 1990 году в здании проведен капитальный ремонт. В 2000-2002 проведен работы по реконструкции фасада здания, обустройство лифта и косметический ремонт. В 2008 и 2011 году проведен капитальный ремонт. Подъезд в основном подвальный. Амстром, со встроенными лифтовыми площадками. Стены: окрашенные стеклокерамика. В санузлах керамическая плитка. Инженерные системы: Водопровод-канализация, отопление - централизованное. Кондиционирование-сплит системы. Системы пожарной безопасности: Система оповещения и сигнализации - МиксАТС-нет. Компьютерная раздача для организации сети. Видеонаблюдение изнутри и снаружи. Два входа в здание, основной со двора. Здание не является памятником архитектуры. Количество санузлов 3. Каналы приема пищи с оборудованной кухней. Оперативно организуем лизинг: +7 (968) 396 94 45 Сергей

БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 1 029 309 Р



Примеры подобных предложений:

- Продажа офисов. БЦ "ПАРК ЛЕГЕНД"**
 Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./кв. м. Срок сдачи - 3 квартал 2017 г.
 Тел: +495 720-78-26
- Пром. участок Чашниково**
 Участок в Солнечногорском р-не. Электростанция, газ, водоснабжение. Умный год, пр-во склада.
 Тел: +495 372-48-82
- Помещения отщепов ТЦ у метро**

<https://www.cian.ru/sale/commercial/157974877/>

Нежилые помещения: аренда

Карта Москвы | Поиск недвижимости | Снять офис в М | ЦИАН - Аренда | Сдается офис | Снять офис в К | Сдается офис в Р | Сдам офис. Под | Снять офис Под | Снять офис ул | Сдается офис ул | Сдам

Недвижимость | <https://www.cian.ru/rent/commercial/157180180/>

офис в Бизнес-центре Яковлевопостольский
Москва, район Басманный, Яковлевопостольский пер., вл14с1
 Показать на карте
 Курская, 4 мин. пешком

2 524 667 руб. в месяц
 23 001 руб. за м² в год

Связаться за информацией о цене

+7 495 120-42-68
 Показать фото, описание, условия и историю объявлений на ЦИАН

Тип аренды: аренда
Прок. аренды: длительный

Об объекте


Площадь:	1 082 м²
Этаж:	5 из 7
Доступ:	пропускная система

Бизнес-центр «Яковлевопостольский»

Под застройку:	2010
Класс:	A
Общая площадь:	1 082 м²
Канализация:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная
Лифты:	4

Лот: 356723, бизнес-центр Яковлевопостольский. Сдается в аренду офис площадью 1082 м² на 5 этаже в особняке класса А Яковлевопостольский, расположенном в 5 минутах пешком от метро Курская. Проводятся выделенные линии Интернет. Техническое оснащение: вентиляция, кондиционирование, центральное отопление, лифтооборудование, система автоматизации здания, противопожарная сигнализация, система автоматического пожаротушения. Безопасность: круглосуточное охраняемое видеонаблюдение, охранная сигнализация. ЦИАН <https://www.cian.ru/rent/commercial/157180180/>

Континент-Недвижимость 990
 Показать телефон
 Стартовая ставка



Примеры подобных предложений:

- Пром. участок Чашниково**
 Участок в Солнечногорском р-не. Электростанция, газ, водоснабжение. Умный год, пр-во склада.
 Тел: +495 372-48-82
- Помещение помещений "Горький"**
 Помещение помещений площадью от 20 кв. м. от 130 000 руб./кв. м. Равенный процент. Старт продаж. Здание готово.
 Тел: +495 241 19 28
- Пространство для жизни, творчества и бизнеса**
 Продажа ПСН, лофтов, пространств для офисов, мастерских, студий на деловом районе "Чайковск". Скидка при покупке сдале.
 Тел: +495 663-99-73

<https://www.cian.ru/rent/commercial/157180180/>

Карта Москвы Поиск недвижимости Снять офис в М... ЦИАН - Аренда Сдается офис в М... Снять офис в М... Сдается офис в М... Сдам офис в Мос... Снять офис в Мос... Сдается офис в Мос... Сдается офис в Мос...

www.cian.ru Сдается офис уа Земляной Вал д. 8 г. Москва м. Курская - база ЦИАН, объявление №156431905

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка элитар

ЦИАН Аренда Придажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК + Добавить объявления

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > ЦАО > Басманный > метро Курская > улица Земляной Вал Новый поиск

офис
Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, 8
Показать на карте
М. Курская, 6 мин. пешком

3 466 667 руб. в месяц
26 000 руб. за м² в год

Следить за изменениями цены

+7 926 917-76-27
Пожалуйста, укажите, что именно вы объявление на сайте

Тип аренды: **прямая**
Срок аренды: **длительный**


Об объекте
Площадь: **1 600 м²**
Этаж: **2 из 6**

О здании
Тип здания: **отдельно стоящее здание**
Общая площадь: **1 400 м²**

Торг возможен! Местоположение здания: Здание находится на первой линии Садового кольца рядом с проездом улицы Покровка, Старая Басманный и Садовая-Митропольская. Отделка: Выполнена высококачественная отделка. Планировка: Запы и кабинеты. Парковка: Подземная, 11 мест стоимостью 10 000 рублей за место.

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел [Пожалуйста, позвоните](#)
[Отправить заявку](#)

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж **от 402 437 Р**
Позвоните специалисту и получите консультацию по ипотеке



Просмотреть все фото 34 фотографии 9 мин., 08.31

Аренда офиса в Миттапан
Срок снт постройки: 3 мин от метро Покровки От 100 до 3000 м2.
От 18 тыс/м2. МММ в подвале.
Тел. 495 26 94 852

<https://www.cian.ru/rent/commercial/156431905/>

Карта Москвы Поиск недвижимости Снять офис в М... ЦИАН - Аренда Сдается офис в М... Снять офис в М... Сдается офис в М... Сдам офис в Мос... Снять офис в Мос... Сдается офис в Мос... Сдается офис в Мос...

www.cian.ru Сдаю офис в г. Москва, м. Курская, ул. Земляной Вал, д. 2 - база ЦИАН, объявление №139170331

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка элитар

ЦИАН Аренда Придажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК + Добавить объявления

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > ЦАО > Басманный > метро Курская > улица Земляной Вал Новый поиск

офис
Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, 2
Показать на карте
М. Курская, 7 мин. пешком

1 387 500 руб. в месяц
25 000 руб. за м² в год

Следить за изменениями цены

+7 495 730-68-00, +7 903 018-91-94
Пожалуйста, укажите, что именно вы объявление на сайте

Тип аренды: **прямая**
Срок аренды: **длительный**

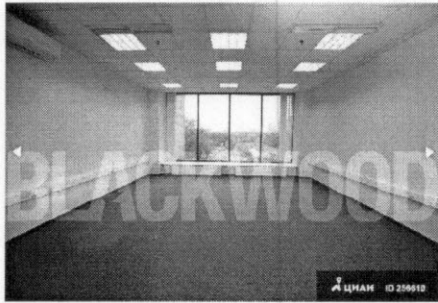
Об объекте
Площадь: **666 м²**
Этаж: **9 из 17**
Высота потолков: **4 м**

О здании
Тип здания: **отдельно стоящее здание**
Класс: **B+**
Общая площадь: **666 м²**

Бизнес-центр связан с ЦАО Москвы. Ближайшая станция метро Курская.

Blackwood Commercial [Пожалуйста, позвоните](#)


ПРОДАЖА
Продажа панорамной «Бриллиант»-панорамной площадью от 70 кв. м. от 130 000 руб./м2. Различный проект! Старт продаж. Здание готово.
Тел. 495 241 19 26



Просмотреть все фото 72 фотографии 9 мин., 20.46

<https://www.cian.ru/rent/commercial/139170331/>

11.3 Документы Оценщика



Форма № 61003

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о государственной регистрации физического лица
в качестве индивидуального предпринимателя**

В Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей в
отношении индивидуального предпринимателя
ЧУГУНОВА ЛИДИЯ ГЕННАДЬЕВНА
фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество
внесена запись о приобретении физическим лицом статуса индивидуального
предпринимателя
"18" августа 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРНИП)

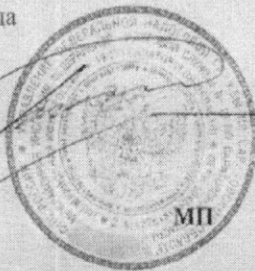
3	1	6	6	4	5	1	0	0	1	0	8	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

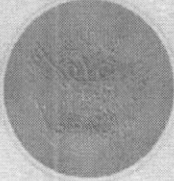
Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству
листе записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы №19 по Саратовской
области
наименование регистрирующего органа

"18" августа 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

Заместитель начальника Бохан Ольга Александровна
Подпись, Фамилия, инициалы


МП



серия 64 №003605939



АССОЦИАЦИЯ

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ
ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

внесена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций арбитражных управляющих
20 декабря 2002 года за № 002

СВИДЕТЕЛЬСТВО об аккредитации

ИП Чугунова Лидия Геннадьевна

аккредитован при ПАУ ЦФО и внесен в реестр

аккредитованных организаций и индивидуальных
предпринимателей, предоставляющих услуги арбитражным
управляющим по сопровождению процедур банкротства

за № 846-П на основании протокола заседания

Совета ПАУ ЦФО от 30.09.2016 г. № 14

Директор ПАУ ЦФО

И.С. Фокина

Серия АО № 846

Действительно до

30.09.2019 г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 16560B4000107-0001 INSURANCE POLICY

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Чугунова Лидия Геннадьевна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)	Не установлена	1 500 руб. 00 коп. (Одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,5% от страховой суммы

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Единовременно в срок не позднее «22» августа 2016 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с «22» августа 2016 г. по «21» августа 2017 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2 - 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) - на 3 л.

Приложение № 2 - Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Саратовский филиал: г.Саратов, ул.Гоголя, д.47



От имени Страховщика: И.В. Солодухина/

Место выдачи Страхового полиса: г. Саратов

Дата выдачи: 22.08.2016г.



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО**

"МЕЖДУНАРОДНАЯ ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ"

Внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков «19» февраля 2015 года, регистрационный № 016

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Дата регистрации в реестре
07.09.2016 года

Регистрационный номер в реестре
00514

оценщик

ЧУГУНОВА ЛИДИЯ ГЕННАДЬЕВНА

**ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ
"МЕЖДУНАРОДНАЯ ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ"**

Имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР НП "ИПО"



ПОСТЮШКОВ А.В.